

## رخصة البناء

هي القرار الإداري الصادر من السلطة المختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (الطبيعي او المعنوي) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء أو بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران"

وبناء على التعاريف المقدمة أعلاه يمكن أن نحدد العناصر الأساسية المكونة لرخصة البناء والمتمثلة أساسا فيما يلي:

\* صدور قرار إداري بالبناء من السلطة الإدارية المختصة

\* أن يكون صدور القرار قبلها قبل الشروع في أعمال البناء

\* أن يكون مضمون القرار يتعلق بإنجاز بناء جديد أو تغيير بناء قائم.

### نطاق تطبيق رخصة البناء

#### النطاق الموضوعي لتطبيق رخصة البناء:

حدد المشرع الجزائري بموجب المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير صراحة النطاق الموضوعي الذي توظف فيه رخصة البناء بقولها: "تشرط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها و لتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج"

بناء على هذه المادة القانونية نجد أن المشرع الجزائري حدد بدقة الأعمال التي يقوم بها الشخص الطبيعي أو المعنوي والتي تستوجب حصوله المسبق على رخصة البناء وإلا كانت الأعمال القائمة بما يخالف لمقتضيات قانون التهيئة والتعمير يمكن حصر هذه الأعمال في فئتين هي:

**أعمال الإنشاء والتشييد للبنايات الجديدة:** ويقصد بالإنشاء والتشييد الإحداث والإيجاد، لإنشاء المباني يعني استحداثها وإيجادها من العدم للشروع ثم البدء في إقامتها لأول مرة، على قطعة أرضية وذلك إما كله أو جزء منه، وسواء تم فوق القطعة الأرضية أو في باطنها، ومهما كانت دواعي إنشائه للسكن أو لغرض آخر

وقد عرف المشرع الجزائري البناء من خلال تعريفه للبناء وهو ما جاءت به المادة 2 من القانون رقم 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها بقولها: "البناء هو كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الانتاج الصناعي والتقليدي أو الانتاج الفلاحي أو الخدمات وتدخل البنايات والمنشآت والتجهيزات العمومية في إطار هذا التعريف."

وقدمت المادة 03 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية تعريفا للبناء بقولها: "كل عملية تشييد بناية و أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني"

الأعمال التي تتم على البنايات القائمة: رخصة البناء لا تشترط فقط لمباشرة إنشاء أو تشييد البنايات الجديدة وإنما تشترط كذلك من أجل القيام ببعض الأشغال على المباني الموجودة والقائمة أصلا حددها المشرع الجزائري على سبيل الحصر وهي

### \*تمديد البنايات الموجودة:

بالرجوع إلى المادة 52 من القانون رقم 29/90 لم يحدد المشرع الجزائري بدقة ما المقصود بالتمديد هل التمديد الأفقي أم العمودي؟ أو بصيغة أخرى هل يقصد به التوسيع أو التعلية؟

غير أنه يستشف من فحواها أن التمديد هنا يقصد به التوسيع والتعلية معا، ويعد كل توسيع للبنايات بزيادة مساحة أو حجم المباني أو الحيز المكاني القائم إلى مساحة أوسع أو أكبر حجما. ومثال ذلك إزالة حائط فاصل بين شقتين وجعلها شقة واحدة، حيث أن عملية التوسع كإزالة حائط دعم أو عمود دعم بعرض توسعة الغرفة أو المطبخ، لها آثار خطيرة على المباني قد تصل إلى هدمه خاصة إذا مست التوسعة الأعمدة أو الجدران المدعمة للبناء ولهذا أوجب المشرع الجزائري ضرورة الحصول على الرخصة في مثل هذه الأعمال، أما التعلية هي الارتفاع بالمبنى القائم إلى أكثر من الإرتفاع المرخص به، أو الزيادة بالبناء على المباني القائمة أو بمعنى آخر هو الزيادة في عدد طوابق البناء القائم إلى أكثر من العدد المرخص به

\*تغيير البناء الذي يمس الهيكل الضخمة منه: والمقصود بالتغيير هنا "التعديل" الذي يعني تغيير في بعض معالم البناء القائم

\*تغيير الواجهات المفضية على الساحة العمومية: يقصد بتغيير الواجهة هو كل تعديل لواجهات المباني من الخارج، أما من الداخل كإعادة طلاء المباني من الداخل مثلا فلا تحتاج إلى الحصول على رخصة لعدم وجود نص ينص على ذلك في التشريع الجزائري، وسبب اشتراط المشرع الجزائري وجوب الحصول على رخصة من أجل تغيير الواجهات حتى لا يؤثر ذلك على جمال ورونق وتناسق الواجهات فتكون كل واجهة مختلفة عن الأخرى وحتى يحافظ على الطابعة العمراني للمنطقة وكذا حماية البيئة من مشاكل التلوث البصري.

\*إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج: ويقصد بالتدعيم تقوية المباني القائمة وإزالة ما بها من خلل مثل هدم بجدار متصدع ثم إعادة بنائه لتقوية المبنى كله، والقصد من الحضر هو أن هذه العملية تحتاج إلى رقابة ومواصفات فنية تقنية لا بد من حصول القائم بها على الرخصة، أما بخصوص التسييج فهو إقامة جدار صلب يحيط بالفناء الخارجي للمبنى

غير أن المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها وسعت من دائرة الأعمال أو الأشغال التي تشترط الحصول على رخصة البناء بقولها: " يشترط كل تشييد لبنانية جديدة أو كل تحويل لبنانية تتضمن أشغالها تغيير: مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبنانية والشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد 49 و52 و55 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المذكور أعلاه مع مراعاة أحكام المادة الأولى من هذا المرسوم"

الأعمال المستثناة من حصول على رخصة البناء

المشروع الجزائري قدم لنا استثناءات قانونية بإعفاء بعض البنايات المراد تشييدها من الحصول على الرخصة وهي:

**البنايات التي تختمى بسرية الدفاع الوطني** وذلك حسب المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير بقولها: " لا تخضع لرخصة البناء البنايات التي تختمى بالسرية الدفاع الوطني والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافيقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء "

**الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى:** أكد المشروع الجزائري على إعفاء الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى في المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم بقولها: " تخص أحكام هذا المرسوم شهادة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، المبينة في المواد المعنية من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 والمذكور أعلاه، وذلك فيما يتعلق بتحضير هذه الرخص والشهادات وتسليمها إلى من يطلبها

ولا تعنى هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تختمى بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكري المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لا تعنى بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات "

**النطاق المكاني لتطبيق رخصة البناء:**

**النطاق الشخصي لتطبيق رخصة البناء:**

بالرجوع للقانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير لم يحدد الأشخاص المخول لهم قانونا طلب رخصة البناء، غير أن القانون رقم وبالتحديد في نص المادة 42 حدد بدقة هؤلاء الأشخاص بقولها: " يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع عليه "

من خلال نص المادة 42 نستنتج أن المشروع الجزائري حدد النطاق الشخصي لرخصة البناء بحيث لم يقتصر شرط الحصول على رخصة البناء في الشخص مالك العقار بتجاوزه ليشمل عدة أشخاص وهم:

\* **المالك:** حدد المشروع الجزائري الملكية في المادة 674 من القانون المدني بأنها: " حق المتمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا لا تحرمه القوانين والأنظمة "

وقد أكد القانون رقم أن الملكية الخاصة للعقار "المباني" تثبت بقدر رسمي يخضع لقواعد الشهر العقاري، ويثبت حائز ملك العقار أن يثبت الملكية بسند يبرر هذه الحياة أو الشغل

**\*وكيل المالك:**

نصت المادة 571 من القانون المدني على أن: " الوكالة أو الإنابة عقد بمقتضاه يفوض شخص شخصا آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل وباسمه " وعليه يمكن للمالك المبنى أن يوكل شخص آخر للقيام بعملية البناء وعليه في هذه الحالة الحصول على

رخصة البناء شريطة أن يقدم وكالة وفق الشروط القانونية التي حددها القانون المدني، ويستوي في هذه الحالة أن تكون الوكالة عامة أو خاصة طالما أن النص الخاص لم يقيد النص العام وهو نص المادة 42 من القانون 15-19 الذي يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها

**\*المستأجر لديه المرخص له قانونا: مستأجر العين المؤجرة الذي يرغب مستأجرها في القيام بأعمال تشييد من أجل تغير البناية أن يطلب رخصة بناء بعد حصوله على ترخيص أو إذن من مالك العين المؤجرة**

**\*الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية:** من بين هذه الهيئات أو المصالح الجهات التي يمكن الاستفادة منها في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، أصحاب 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 يقدمون طلبات رخص البناء مرفقة بنسخ هذه العقود

**\* صاحب الحيازة:** أكدت المادة 42 في فقرتها 02 من المرسوم رقم 15-19 على أنه: " يجب على صاحب الطلب أن يدعم طلبه: إما بنسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المذكور أعلاه " وعليه فصاحب شهادة الحيازة يمكنه له طلب رخصة البناء مثله مثل المالك مادامت هذه الشهادة تمنح نفس الحقوق التي يرتبها عقد الملكية وهذا ما أكده قانون التوجيه العقاري.

ومرد المشرع الجزائري في توسيع من نطاق الأشخاص الملزمين بضرورة الحصول على رخصة البناء هو رغبته في تحقيق تهيئة عمرانية قائمة على أساس القضاء على البناء الفوضي

### اجراءات الحصول على رخصة البناء

يتطلب الحصول على رخصة البناء باعتبارها أداة رقابة قانونية قبلية جملة من الوثائق ذات طابع فني تقني، أوجبها قانون التهيئة والتعمير منها ما يتعلق بصفة طالب الرخصة ومنها ما يتعلق بالبناء، وهي وثائق ذات أهمية كبيرة كونها تحمي المصلحة المزدوجة لكل من طالب الرخصة والدولة.

وتمر اجراءات الحصول على رخصة البناء بالمراحل التالية

### طلب الحصول على رخصة البناء:

يجب على الملاك أو الموكل أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع عليه ، على أن يرفق الطلب الملفات التالية:

**الملف الإداري:** يجب أن يحتوي الملف الإداري على الوثائق التالية:

-مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنائات المرجحة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر

- قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطرة وغير الصحية والمرعجة

- شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفقا للأحكام المذكورة أعلاه، بالنسبة للبنائيات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة حيث يمكن لصاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص.

الملف المتعلقة بالهندسة المعمارية: يحتوي على ما يلي:

- مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع

- مخطط الكتلة على سلم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 2م500، أو على سلم 500/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 2م5000 وتتعدى 2م500، وعلى سلم 1000/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 2م5000. ويحتوي هذا المخطط على البيانات الآتية:

حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء،

منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية،

نوع طوابق البنائيات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها

ارتفاع البنائيات الموجودة والمبرجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية

المساحة الاجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض،

بيان شبكات التهئة الموصلة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرجة على المساحة الأرضية

التصاميم المختلفة المعدة على السلم 50/1 بالنسبة للبنائيات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 2م300 وعلى سلم 100/1 بالنسبة للبنائيات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 2م300 و 2م600 وعلى سلم 200/1 بالنسبة لباقي البنائيات للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمحلات التقنية وكذا الواجهات بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيدية والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيط القريب عند الاقتضاء.

- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وأجال إنجاز ذلك

- الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص عند الاقتضاء.

الملف التقني: يحتوي على:

باستثناء مشاريع البنائيات الخاصة بالسكنات الفردية، يجب ارفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية وتتضمن البيانات الآتية:

عدد العمال وطاقة استقبال كل محل،

طريقة بناء الاسقف 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 للبنىات الصناعية،

الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق،

نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكميتها المضرّة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط، الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعاثات

الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية،

مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري والمؤسسات المخصصة لإستقبال الجمهور.

تتضمن دراسة الهندسة المدنية:

تقرير يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية، يوضح:

تحديد ووصف الهيكل الحامل للبنىة،

توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل

تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية

بعد إرفاق الطلب بالملفات المطلوبة يرسل طلب الحصول على رخصة البناء في ثلاث (3) نسخ، بالنسبة لمشاريع البنىات الخاصة

بالسكنات الفردية، وفي ثمان (8) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي

لمحل وجود قطعة الأرض

ويسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي

أن تكون مطابقة لتشكيل الملفات على النحو المنصوص عليه، حيث يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل الذي

يرفق نموذج منه بالملحق بهذا المرسوم.

**الجهة المختصة بمنح رخصة البناء**

حدد المشرع الجزائري بموجب قانون التهيئة والتعمير الجهة المختصة بإصدار رخصة البناء ومتمثلة كأصل عام في رئيس المجلس

الشعبي البلدي واستثناء من ذلك يمكن للوالي والوزير المكلف بالتعمير باستصدار في الحالات الوارد على سبيل الحصر بموجب القانون

رئيس المجلس الشعب البلدي كمختص بتسليم رخصة البناء

يختص رئيس المجلس الشعب البلدي بتسليم الرخصة التي قدم بشأنها طلب وذلك بصفته:

\*مثلا للبلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي ويوافق رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة الوالي بنسخة من الرخصة.

\*مثلا للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي

وتحديد صفة رئيس المجلس الشعبي البلدي في منحه لرخصة البناء له آثار قانونية مهمة فيما يتعلق بخضوع هذا الأخير للوصاية الإدارية بصفته ممثل للبلدية والسلطة الرئاسية بصفته ممثل للدولة.

وعندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية، حيث يتم تحديد تشكيلته وكيفية سيره بموجب 58 من المرسوم التنفيذي رقم 15-09 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، وفي هذه الحالة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة المذكورة في المادة 47 من خلال ممثليها في الشباك الوحيد، في أجل الثمانية (8) أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب، ويجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخصة البناء في أجل الخمسة عشر (15) يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب، ويبلغ رأي مصالح الدولة المكلفة بالعمارة على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي

ويجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية، في جميع الحالات خلال العشرين (20) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب، وعندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات الناقصة التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، يتوقف الأجل المحدد ابتداء من تاريخ التبليغ عن هذا النقص ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات.

### الوالي كمختص بتسليم رخصة البناء

يختص الوالي بتسليم رخصة البناء حسب القانون رقم 90-29 المتعلق بالقانون التهيئة والتعمير في حالة

-البنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية

-منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية

-اقتطاعات الأرض والبنائات الواقعة في المناطق المشار إليها في المادة 44 إلى المادة 49 من القانون 90-29 والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه

ويختص الوالي بتسليم رخصة البناء حسب المرسوم التنفيذي رقم 15-09 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها

بالنسبة للمشاريع الآتية

-التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية

-مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية

ويجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة أن يرسل ملف الطلب مرفق برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية، في سبغ(7) نسخ، إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق وذلك في أجل الثمانية(8) ايام الموالية لتاريخ إيداع الطلب، ويتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية، حيث تحدد تشكيلته وكيفيات سيره بموجب أحكام المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 09-15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها بالنسبة للمشاريع الآتية، ويجب أن يفصل الشباك الوحيد للولاية الذي يتأسسه مدير التعمير أو ممثله، في الطلبات في أجل الخمسة عشر(15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب.