

## واجبات الباني، تقييد لحقه في البناء أم ضمانات قانونية في مجال التهيئة والتعمير؟ (الشق الإداري)

د/ميمونة سعاد، أستاذة محاضرة ب، جامعة تلمسان

### ملخص:

يعتبر البناء حقا من حقوق الشخص سواء كان طبيعيا أو معنويا، وبالرجوع للتشريع الجزائري نجد أنه قد أولى أهمية كبيرة بهذا الحق، وجعل ممارسته لا تتم إلا في إطار احترام جملة من الواجبات أو الإلتزامات خاصة اتجاه الإدارة، الأمر الذي يؤدي إلى مجموعة من النتائج ذات الأهمية الكبرى والتي تتجلى أساسا فيما يلي:

- الطابع الوقائي لرخصة البناء.
- حماية البيئة من البنائات الخطرة والملوثة والمؤثرة على النظام العام بكل عناصره.
- حماية الغير من الإصابة بأي ضرر بإلزام الباني على التسييج، وكذا إنشاء التصاميم من قبل مهندس معماري معتمد.
- ضمان رقابة الإدارة من خلال الزيارات الميدانية وكذا وجوب إرسال الباني لتقارير عملية البناء.
- قيام مسؤولية الباني على أنواعها في حالة إخلاله بواجباته.

**الكلمات المفتاحية:** الباني، الإدارة، واجبات الباني، التهيئة والتعمير.

### **Summary:**

Construction is considered as one of the individual's rights whether it was natural or moral. And by reference to the Algerian legislation, a great importance has been given to this right, and its exercising but within a number of duties or obligations. Some important consequences can be cited as follows:

- The preventive characteristic of building permission.
- The protection from dangerous and polluted buildings which affect the public system with all its elements.
- Protect others from any damage by imposing fencing on the constructor as well as the creation of designs by qualified architect.
- Ensure management control through field visits, as well as the necessity of sending reports by the constructor about the construction process.
- The builder will be responsible for any breach of duties.

**Key words:** The builder, administration, the duties of The builder, configuration and reconstruction.

## مقدمة:

تعدّ قواعد التهيئة والتعمير في تاريخ البشرية حضارة، علم، فن وأخلاق وهي التعبير عن مجموعة من المعارف والمهارات وإنبيعات لثقافة حضارة التمدن التي تساهم في تطوير الإنسان وأفكاره وحياته الاجتماعية وترجمة لها من خلال فن تنظيم البناء والعمران.

كما تعتبر نوعية البناءات وشكلها وإدماجها في المحيط وإحترام المناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث الثقافي والتاريخي منفعة عمومية لكامل أفراد المجتمع والدولة على السواء. وقد تطوّرت هذه المفاهيم لتصبح قوانين قائمة بذاتها تشمل وضع القواعد القانونية الرامية إلى كيفية تنظيم المدن وإنجاز التجمعات السكنية العمرانية، وكذا تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، بالإضافة إلى إنجاز وتطوير المباني حسب التسيير العقلاني للأرض، وتحقيق التوازنات بين مختلف الأنشطة الاجتماعية، والأهم من ذلك المحافظة على المحيط والبيئة والمنظر العام الحضاري وهذا بموجب سياسة وإستراتيجية عامة تحدّد على أساسها القوانين وتنفذ عن طريق أدوات التهيئة والتعمير.

منه، فإن المحافظة على النظام العام، بمفهومه الضيق والمتعلق بالرونق والرواء، يعتبر الهدف الأول والأخير للمشرع الجزائري، لذا نجد العديد من التشريعات والتنظيمات الصادرة في هذا المجال. وخاصة المتعلقة بعملية البناء، وما تفرضه هذه القوانين والتنظيمات من التزامات على صاحب المشروع، والذي عرفته المادة 7 من المرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري، وممارسة مهنة المهندس المعماري<sup>1</sup> بأنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي يتحمل بنفسه مسؤولية تكليف من ينجز أو يحول بناء ما يقع على قطعة أرضية يكون مالكا لها أو يكون حائزا حقوق البناء عليها طبقا للتنظيم والتشريع المعمول بهما". ومنه، فما هي كمية هذه الالتزامات أو الواجبات التي فرضها المشرع الجزائري أو قيد الباني بها وخاصة اتجاه الإدارة؟

وللإجابة على هذا التساؤل سنقسم البحث إلى عنصرين أساسيين:

أولا: واجبات الباني الإدارية قبل الشروع في عملية البناء.

ثانيا: واجبات الباني الإدارية بعد الشروع في عملية البناء.

## أولا: واجبات الباني الإدارية قبل الشروع في عملية البناء

يقع على عاتق الباني في إطار التنمية الحضرية البلدية، الولائية أو الوطنية لمجال التعمير والتنمية عدة واجبات تفرضها عليه النصوص القانونية السارية المفعول في الجزائر ابتداء من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري<sup>2</sup> والقانون 90-29

<sup>1</sup> - المرسوم التشريعي 94-07 الصادر في 18 ماي 1994، المتضمن شروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية عدد 32 لسنة 1994، المعدل والمتمم بالقانون 04-06 المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية عدد 51 الصادرة في 15 أوت 2004.

<sup>2</sup> - القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، الجريدة الرسمية عدد 49 الصادرة في 18 نوفمبر 1990.

المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>1</sup>، والمراسيم التنفيذية دون نسيان القانون المدني والمتضمن القواعد العامة لاسيما تحديد الملكية، ويعد القراءة المتمعنة لمختلف هذه النصوص يقع على الباني اتجاه الإدارة قبل بدء البناء ما يلي:

### 1- الحصول على رخصة البناء:

لقد أوجب قانون التهيئة والتعمير 90-29 وكذا المرسوم التنفيذي 15-19<sup>2</sup> الباني قبل البدء في عملية البناء أن يحصل على ترخيص أو رخصة من الإدارة وهو ما يطلق عليها اصطلاحا برخصة البناء، ما عدا البنايات التي تحتمل بسرية الدفاع الوطني<sup>3</sup>، بالإضافة إلى بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات<sup>4</sup>.

إن قانون 90-29 لم يعرف رخصة البناء وإنما إكتفى بذكر أنها ترخيص تسلمه السلطة المختصة بذلك كما حدد أعمال البناء الخاضعة إليها مما يتحتم علينا الرجوع إلى الفقه الذي عمل على تعريفها، ومن هذه التعاريف نذكر مايلي:

« ترخيص المباني عبارة عن قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه»<sup>5</sup>.

« رخصة البناء هي الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة بناء جديد مهما كانت أهميته حتى ولو كان عبارة عن جدار ساند أو جدار حاجز على الساحة أو الطريق العمومي أو تعليية أو توسيع بناء قائم»<sup>6</sup>.

"رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيًا أو معنويًا) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران"<sup>7</sup>.

ومنه، يعد الحق في البناء كأصل عام أحد أوجه حق الملكية وممارستها. وهو ما جسده المادة 50 من القانون 90-29. وعلى ذلك فلا يكون طالب الرخصة إلا مالكا للقطعة الأرض التي ينصب عليها الطلب كما أضاف المرسوم التنفيذي 15-19 أشخاصا آخرين منحهم الحق في طلبها باعتبارهم أشخاص يستمدون هذا الحق من المالك الأصلي أو تدعيما للاستثمارات

<sup>1</sup> - القانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52 الصادرة في 2 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية عدد 51 الصادرة في 15 أوت 2004.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 7 الصادرة في 12 فبراير 2015. هذا المرسوم التنفيذي قد ألغى المرسوم التنفيذي 91-176 الصادر في 28 ماي 1991، المتعلق بكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء ورخصة الهدم وشهادة المطابقة، وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 26 لسنة 1991.

<sup>3</sup> - طبقا لنص المادة 53 من القانون 90-29 فلا تخضع لرخصة البناء البنايات التي تحتمل بسرية الدفاع الوطني، وعلى الرغم من ذلك فيجب على صاحب المشروع أن يسهر على توافقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التهيئة والتعمير.

<sup>4</sup> - المادة 2/1 من المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>5</sup> - أشرف توفيق شمس الدين، شرح قانون توجيه و تنظيم أعمال البناء، دار الطبع، مصر، 1996، ص 15.

<sup>6</sup> - عبد الناصر توفيق العطار، تشريعات تنظيم المباني، مطبعة السعادة، مصر، 1977، ص 08.

<sup>7</sup> - الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة بسكرة، العدد 8، جوان 2005، ص 4.

والأنشطة الاجتماعية. إذ نصت المادة 42 منه على أنه « يجب على المالك<sup>1</sup> أو موكله<sup>2</sup> أو المستأجر لديه المرخص له قانوناً<sup>3</sup> أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية<sup>4</sup>، أن يتقدم بطلب رخصة البناء...». كما خول قانون التوجيه العقاري 90-25 في المادتين 39 و40 منه على إمكانية حصول صاحب شهادة الحيازة على رخصة للبناء<sup>5</sup>، بالإضافة إلى ذلك نصت المادة 51 من القانون 97-02 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 على السماح لصاحب حق الإمتياز بطلب رخصة البناء<sup>6</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أن ملف رخصة البناء يجب أن يحتوي على 04 أنواع من الوثائق إستناداً للمادتين 42 و43 من المرسوم التنفيذي 15-19، وهي على التوالي:

- وثائق إدارية تثبت صفة الطالب: كطلب رخصة البناء، نسخة من المستند الذي يبين صفة طالب الرخصة وهو ما تم النص عليه في المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19، وكذا ما أضافته المادة 43 من ذات المرسوم فيما يخص الملف الإداري.
- وثائق تقنية تبين مدى إنسجام المشروع مع قواعد العمران: تتضمن جميع البيانات المتعلقة بحدود الأرض والطوابق وإرتفاعها والمساحة الاجمالية المبنية ونقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية وجميع الوثائق الفنية التقنية الأخرى، إضافة إلى مستندات رخصة التجزئة للبيانات المبرمجة على قطعة أرضية تدخل ضمن أرض مجزئة لغرض السكن أو لغرض آخر.

- وثائق تثبت مدى انسجام المشروع مع قواعد حماية البيئة: مثلاً بالنسبة للمباني الصناعية يبين فيها نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرّة بالصحة العمومية والمحيط وأساليب المعالجة وتصفيته ومستوى الضجيج المنبعث منها<sup>7</sup>.
- تأشيرة المهندس المعماري والمدني: يجب أن توضع مشاريع البناء الخاضعة لرخص البناء من قبل مهندس معماري معتمد، ويجب أن يضمن المشروع المعماري التصاميم والمستندات المكتوبة التي تعرف بموقع البنايات، وتكوينها وتنظيمها وحجمها ومظهر واجهتها وكذا اختيار المواد والألوان، مع تشجيع الهندسة المعمارية التي تراعي الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع<sup>8</sup>. غير أن اللجوء إلى المهندس المعماري ليس ملزماً بالنسبة لمشاريع البناء القليلة الأهمية<sup>9</sup>.

<sup>1</sup> - إذا كانت ملكيته بالطريق العادي فيقدم عقد ملكية.

<sup>2</sup> - يتم ذلك بناء على وكالة قانونية يوكل بموجبها المالك شخصاً آخر لطلب رخصة البناء.

<sup>3</sup> - يجب إرفاق طلب الحصول على رخصة البناء من قبل المستأجر لديه بترخيص من صاحب العين المؤجرة.

<sup>4</sup> - كالجهايات التي يمكنها الإستفادة من نزع الملكية للمنفعة العامة، وأصحاب الإمتيازات 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 الذين يقدمون طلبات رخص البناء مرفقة بنسخ من هذه العقود. عزري الزين، المرجع السابق، ص 14.

<sup>5</sup> - إذا كانت الملكية عن طريق التقادم فيقدم شهادة الحيازة.

<sup>6</sup> - لصاحب الامتياز على الأرض التابعة للملكية الخاصة للدولة والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية أو المعترف بمنفعتها العمومية الحق في طلب رخصة البناء.

<sup>7</sup> - لمزيد من التفاصيل، راجع في ذلك: محمد الأمين كمال، الترخيص الإداري ودوره في المحافظة على النظام العام البيئي، مجلة الفقه والقانون، 4 ديسمبر 2012، ص 1-12.

<sup>8</sup> - عزاوي عبد الرحمن، النظام القانوني لممارسة الأنشطة والمهن المنظمة، الطبعة الأولى، عالم الكتب للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 23.

<sup>9</sup> - المادة 55 من قانون 90-29 الصادر 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون التهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52 لسنة 1990.

كما أن المرسوم التشريعي 94-07 الصادر في 18 ماي 1994، المتضمن شروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري (وهو ما أكدت عليه المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19)، فنص على أنه يجب أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري، ومهندس مدني معتمدين في إطار عقد تسيير المشروع، يحتوي المشروع المعماري على تصاميم ووثائق تبين موقع المشروع وتنظيمه وحجمه ونوع الواجهات، وكذا البناء والألوان المختارة التي تبرز الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع الجزائري. وتحتوي الدراسات التقنية خصوصا على الهندسة المدنية للهياكل وكذا قطع الأشغال الثانوية<sup>1</sup>، ويقصد بصاحب العمل في الهندسة المعمارية كل مهندس معماري يتولى إنجاز البناء ومتابعته<sup>2</sup>.

في ذات الإطار، يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي، يرغب في إنجاز بناء أن يكون خاضعا لتأشيرة مهندس معماري ومدني معتمدين لإنجاز المشروع حسب مفهوم المادة 55 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>3</sup>، وكذا المادة 44 من المرسوم التنفيذي 15-19. ويجب على صاحب مشاريع بناء المنشآت الفنية، أن يشركوا المهندسين المعماريين من أجل إدماج المشروع في الوسط المحيط به<sup>4</sup>. ومرد ذلك هو ضرورة الإشراف على تنفيذ أحكام البناء ومتابعتها من ملتمزم متخصص مهني ومحترف، الذي لن يكون شخصا آخر غير المهندس المعماري التنفيذي أو الإنشائي بالإضافة إلى مهندس التصميم<sup>5</sup>.

تجدر الإشارة أيضا إلى أنه: إذا كان القانون قد اشترط وضع مشاريع البناء من قبل المهندسين (المعماري والمدني) فلم يشترط بالمقابل سهرهما على عملية تنفيذ البناء ولا حتى إشرافهما على البناء<sup>6</sup>.

وبعد إيداع طلب رخصة البناء لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، يتم دراسة ملف الطلب من قبل الشباك الوحيد للبلدية<sup>7</sup> إلى أن كان منح رخصة البناء من اختصاص رئيس البلدية<sup>8</sup>، ليرسل هذا الأخير ملف الطلب إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير، أو مصالح الحماية المدنية بالنسبة للبناءات المخصصة لإستقبال الجمهور، أو المصالح المختصة بالأماكن التاريخية والسياحية، أو مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية من أجل دراسته والتحقق فيه (المادة 47 من المرسوم التنفيذي 15-19) وذلك من خلال ممثلي هذه المصالح في الشباك الوحيد (المادة 48 من المرسوم التنفيذي 15-19).

<sup>1</sup> المادة 4 من القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل لقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير الجريدة الرسمية عدد 51 لسنة 2004، والمعدلة لأحكام المادة 55 منه.

<sup>2</sup> المادة 9 من المرسوم التشريعي 94-07 الصادر في 18 ماي 1994، المتضمن شروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية عدد 32 لسنة 1994، المعدل والمتمم بالقانون 04-06 المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية عدد 51 الصادرة في 15 أوت 2004.

<sup>3</sup> المادة 4 من المرسوم التشريعي 94-07 سالف الذكر.

<sup>4</sup> المادة 2 من الأمر رقم 95-08 الصادر في 01 فبراير 1995، يتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، الجريدة الرسمية عدد 20 لسنة 1995.

<sup>5</sup> محمد شكري سرور، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 1985، ص 75.

<sup>6</sup> عزاري عبد الرحمان، الرخص الإدارية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007، ص 679-680.

<sup>7</sup> تشكيلته وكذا طريقة عمله منصوص عليها في المادة 58 من المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>8</sup> طبقا لنص المادة 65 من القانون 90-29 يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار رخصة البناء في حالتين، الحالة الأولى باعتباره ممثلا للبلدية بالنسبة لجميع الإقتضاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي ويوافي الوالي بنسخة من رخصة البناء. والحالة الثانية بصفته ممثلا للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي.

أما إذا كان تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي<sup>1</sup> أو الوزير المكلف بالعمران<sup>2</sup> يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران، على أن هذا الملف يتم تحضيره من قبل الشباك الوحيد للولاية<sup>3</sup> هذا الأخير الذي يعمل على إرسال الملف إلى المصالح المعنية بطلب إستشارتها (المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19).

لتأتي فيما بعد مرحلة البت في الطلب من قبل الجهات الإدارية المختصة في أجل 20 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب (رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي والوزير المكلف بالتعمير كل حسب ما ينص عليه القانون) إما بالقبول<sup>4</sup> أو الرفض<sup>1</sup> (المادة

<sup>1</sup> - يكون تسليم رخصة البناء من قبل الوالي إستنادا لنص المادة 66 من القانون 90-29 وكذا المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19 في الحالات الآتية:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية طبعاً المتواجدة على مستوى الولاية، وهو ما تم التعبير عنه في المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19 بالتجهيزات العمومية ذات المنفعة المحلية، غير أن المادة 49 سالف الذكر لم تتوقف عند التجهيزات العمومية فقط كتنظيرتها المادة 66 من القانون 90-29 بل أضافت حتى التجهيزات الخاصة ليكون هذا إستدراك قام به المشرع ممثلاً في هذه الحالة في الوزير الأول للقانون 90-29.

- منشآت الإنتاج والنقل وتخزين الطاقة وكذا المواد الإستراتيجية طبقاً لنص المادة 66 من القانون 90-29، غير أن الملاحظ بالعودة لنص المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19 بأن هذه الحالة تم إدراجها ضمن صلاحيات الوزير المكلف بالعمران فيما يتعلق بإصدار رخصة البناء. تبعا لذلك فإذا كان الوزير الأول ومن خلال المراسيم التنفيذية التي ينفذ أو ينظم من خلالها نصاً قانونياً بإمكانه إضافة شيء ما أو عنصر ما كما حدث في الحالة السابقة، فهل بإمكانه مخالفة النص القانوني الذي ينفذه كما حدث في هذه الحالة؟. الإجابة هي لا، لأن المرسوم التنفيذي أدنى مرتبة من القانون، بالتالي فإن مخالفة القانون وبالتالي تعديل أو إلغاء بعض أحكامه يتم إما من خلال قانون آخر أو بموجب أمر رئاسي. وعليه فما قام به الوزير الأول غير قانوني.

- إقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44، 45، 46، 48، 49 من القانون 90-29.

- وقد أضافت المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19 حالة أخرى، هي حالة السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكاناتها 200 وحدة سكنية ويقبل عن 600 وحدة سكنية.

<sup>2</sup> - أما بالنسبة للوزير المكلف بالعمران فإنه يختص بإصدار رخصة البناء وذلك بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين إستناداً لنص المادة 66 من القانون 90-29 وكذا المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19 في الحالات التالية:

- المشاريع ذات المصلحة الوطنية (ما تم التعبير عنها في المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19 بالتجهيزات العمومية والخاصة ذات المنفعة الوطنية) والجهوية.

- لتصنيف المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19 الحالات الموالية:

\* مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية.

\* الأشغال أو البنايات المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الإمتياز.

\* المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة.

<sup>3</sup> - تشكيلته وكذا طريقة عمله منصوص عليها في المادة 59 من المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>4</sup> - ومن الأحكام القضائية التي يمكن الاستشهاد بها حول القرار الضمني بالموافقة على طلب رخصة البناء، حالة سكوت الإدارة عن الرد على طلب رخصة البناء المقدم إليها من المعني رغم انتهاء الأجل القانونية الممنوحة لها لتقديم جوابها دون تصريح بالقبول أو الرفض. فقد كانت حالة السكوت هذه تعد قبل القانون 90-29 بمثابة قرار ضمني بالموافقة وهو ما بينته المادة 7 من الأمر 75-67 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المعدل بالقانون 82-02 المؤرخ في 6 فبراير 1982 والمتعلقان برخصة البناء. فتطبيقاً لذلك أصدر المجلس الأعلى (المحكمة العليا لاحقاً) قراراً بتاريخ 08 جانفي 1983 رقم 73532 في قضية فريق م ضد رئيس بلدية بسكرة ووالي بسكرة، اعتبر فيه القضاء استعراق صمت الإدارة للمهلة القانونية الممنوحة لها للبت في ملفات طلبات الترخيص بالبناء المستوفية الشروط القانونية المقدمة لها دون رد بمثابة قرار بالقبول.

وقد صدر المجلس الأعلى قراره كالتالي: متى كان من المقرر قانوناً أن المجالس القضائية تختص بالفصل ابتدائياً بقرار قابل للاستئناف أمام المجلس الأعلى، في جميع القضايا التي تكون إحدى البلديات طرفاً فيها، ومن المقرر كذلك أن السكوت الذي تلتزم به السلطات البلدية تجاه البت في تسليم رخص البناء يعد قراراً ضمناً بالقبول، وأن الرخصة الضمنية المستخلصة من سكوت الإدارة تنتج نفس الآثار القانونية التي تنتجها الرخصة الصريحة، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذه المقتضيات يعد خطأ في تطبيق القانون.

50 من المرسوم التنفيذي (15-19) أو تأجيل البت فيه على أن لا يتجاوز هذا التأجيل سنة واحدة<sup>2</sup> (المادة 53 من المرسوم التنفيذي (15-19)).

## 2- إعلام رئيس البلدية المختص إقليميا بتاريخ فتح الورشة:

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 91-176 الملغى نجد أنه كان يقع على الباني المرخص له واجب إعلام رئيس البلدية المختص إقليميا وهو رئيس البلدية الواقع في دائرة اختصاصها المكان المراد البناء فيه، وذلك مقابل وصل بتاريخ فتح الورشة تبعا

= لما كان من الثابت في قضية الحال أن الطاعنين أودعوا بتاريخ 13 أكتوبر 1978 ملفا مستوفيا للشروط القانونية من أجل الحصول على رخصة بناء، دون أن يُبَيَّن في طلبهم خلال مهلة 45 يوما المنصوص عليها قانونا من تاريخ إيداع الملف وأن المجلس القضائي -الغرفة الإدارية- عندما عرض عليه النزاع صرح بعدم اختصاصه في نظر الدعوى فإنه بهذا القضاء أخطأ في تطبيق القانون.

مما يعني: الإشهاد بتأسيس دعوى المدعين وصحة طلباتهم وأحقيتهم في حصولهم على رخصة البناء بقوة القانون، وكذا الإقرار بالوجود القانوني للقرار الضمني بالقبول المستخلص من صمت الإدارة البلدية". المجلة القضائية، العدد 4، 1989، ص 206.

<sup>1</sup> من القرارات القضائية التي فصلت في رفض الإدارة منح رخصة البناء، نذكر ما يلي: "قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 28 جويلية 1990 في الملف رقم 68240 في قضية السيد ت.ع ضد إرسالية والي ولاية البويرة المؤرخة يوم 28 ماي 1988 التي تضمنت ردا بالرفض على تظلم إداري مسبق ضد سكوت بلدية معالة (ولاية البويرة) موجه لطلب رخصة البناء المودع بتاريخ 5 أكتوبر 1985. ومما جاء في القضية "أن المدعي قد تمسك بما تقضي به المادة 6 من الأمر 85-01 المؤرخ في 13 أوت 1985 المتعلق بتنظيم شغل الأراضي بصفة انتقالية وبرخصة البناء والتي تقضي بوجوب إتمام دراسة الملف في أجل أقصاه 4 أشهر لكي تجيب الإدارة على طلب رخصة البناء، وهو ما لم يحدث، وأن قرار الوالي بالرفض جاء بتاريخ 28 مايو سنة 1988 ولأسباب غير ثابتة.

وقد صدرت المحكمة العليا قرارها بقولها: من المقرر قانونا أن دراسة الملف الكامل لطلب رخصة البناء تتم في أربعة أشهر على الأكثر ابتداء من التاريخ الذي تتسلم فيه الإدارة المعنية الملف المذكور، وتعطي هذه الإدارة لصاحب الطلب وصلا بذلك، وتمنح رخصة البناء أو ترفض صراحة خلال المهلة المحددة أعلاه. من ثم فإن رسالة الوالي المتضمنة الرفض لأسباب غير ثابتة بعد مضي الفترة المحددة قانونا يعد تجاوزا للسلطة ومتى كان كذلك استوجب إبطال مقرر الرفض". مجلة المحكمة العليا، العدد 1، 1992، ص 153.

<sup>2</sup> من القرارات القضائية التي فصلت في تأجيل الإدارة البت في طلب رخصة البناء، نذكر قرار المجلس الأعلى (المحكمة العليا لاحقا) الصادر بتاريخ 10 فبراير 1990، الملف رقم 62040 في قضية ب.ح ضد رئيس المجلس الشعبي بسكيكدة، التي تدور وقائعها حول مايلي: "لقد أسس المدعي دعواه وطلبه بالغاء قرار رفض منحه رخصة البناء على أنه أودع طلبا لدى مصلحة البلدية المختصة للحصول على الرخصة المذكورة بتاريخ 21 سبتمبر سنة 1985 واستلم وصلا بإيداع الطلب، غير أنه وبعد انقضاء مهلة السنة المحددة في المادة 22 من القانون 82-02 لم يتلق أي رد لا بالقبول ولا بالرفض، ليندرك بأنه قد رفع طعنين إداريين مسبقين أحدهما لرئيس بلدية سكيكدة والثاني لوالي الولاية، وكان رد الوالي بأن الدراسة لم تنته.

أما بالنسبة لحثييات القرار، فقالت المحكمة بأنه: حيث أن الطاعن قدم طلب رخصة بناء ولم يتلق جوابا قطعيا بالقبول أو بالرفض، وأن الإدارة الممثلة في الوالي وجهت له رسالة تعلمه من خلالها بأن القطعة الأرضية التي ينوي البناء فوقها محل دراسة. وحيث أن للإدارة فعلا الحق في تأجيل البت في طلب رخصة البناء لمدة سنة طبقا للمادة 22 من القانون 82-02 المتعلق برخصة البناء. وحيث أنه في الحالة التي نحن بصدددها، فإنه رغم فوات المدة القانونية المشار إليها لم تتخذ الإدارة موقفا فيما يتعلق بطلب الطاعن، والتي لا يمكن وفي كل الأحوال أن تفوق سنة، وحيث أنه في هذه الحالة على المصلحة المختصة الاستجابة للطلب، لذا يرى المجلس الأعلى إبطال القرار الإداري الضمني". المجلة القضائية، العدد 3، 1991، ص 181.

وتجدر الإشارة بأن المشرع الجزائري كان يغفل في المرسوم التنفيذي السابق 91-176 حالة سكوت الإدارة وعدم إجابتها لا بالموافقة ولا بالرفض ولا بالتأجيل رغم فوات المدة القانونية. طرحت هذه المسألة في فرنسا واعتبرت أن سكوت الإدارة في مجال البناء عن إجابة طالب رخصة البناء بعد فوات المدة القانونية لا يعد رفضا ضمنيا وإنما قرارا ضمنيا بالموافقة. الزين عزري، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، جامعة بسكرة، العدد 3، فيفري 2004، ص 21. غير أنه وبالعودة إلى المادة 51 من المرسوم التنفيذي 15-19 الحالي فالملاحظ بأن المشرع الجزائري قد حاول إبتدراك تلك المسألة من خلال إلزام الإدارة بالرد على المعني بالأمر وجوبا في مدة 20 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب بقرار الموافقة أو الرفض أو التأجيل ويبلغ هذا القرار في كل الحالات (أي مهما كانت الجهة المصدرة) من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي.

لنموذج التصريح الذي يحدده الوزير المكلف بالتعمير ويتطلب ذلك تحديد تاريخ بدء الأشغال فعلاً<sup>1</sup>. وكانت العبرة من وراء ذلك هو تمكين الإدارة من فرض رقابتها، والقيام بصلاحياتها لا سيما تلك المتعلقة بالضبط الإداري.

غير أن الملاحظ بالعودة للمرسوم التنفيذي الحالي 15-19 بأن المادة سالفه الذكر قد سقطت في ظل هذا المرسوم، وبالتالي أصبح بإمكان الباني البدء في عملية البناء وفتح الورشة دون الحاجة إلى إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي. وفي ذلك تخفيف للقيود المفروضة على الباني أي تخفيف في الإجراءات الإدارية من جهة، ومن جهة أخرى هو انتقاص من الرقابة المفروضة على عملية البناء كضمانة قانونية في مجال التهيئة والتعمير، لأن إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي بتاريخ فتح الورشة من طرف الباني هو بداية المرحلة الثانية من الرقابة الإدارية والتي تقع بعد الشروع في عملية البناء، ومن ثم فإن عدم علم رئيس البلدية سيؤدي إلى خلل في هذه الرقابة خاصة فيما يتعلق بالزيارات الميدانية كنوع من أنواع الرقابة الإدارية التي تفرض على الباني بعد البدء في البناء. وإن كان تاريخ فتح الورشة يتم ذكره في اللافتة كما سيتم توضيح ذلك في الفقرة الموالية، فإن هذا لا يعوض التبليغ الشخصي لرئيس البلدية بتاريخ فتح الورشة.

### 3- وضع لافتة مرئية:

يجب على الباني المرخص له وضع لافتة مرئية من الخارج طيلة مدة البناء أي خلال فترة عمل الورشة تتخذ شكل لوحة مستطيلة تتجاوز أبعادها 80 سم<sup>2</sup>، توضح ما يلي:

- مراجع رخصة البناء الممنوحة.
- نوع البناء.

ومشتملة على البيانات التالية:

- رقم الرخصة وتاريخ صدورهما والجهة المانحة.
- تاريخ إفتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال.
- اسم صاحب المشروع وعنوانه وصفته (أي من له سيطرة قانونية على العقار).
- نوع البناء المرخص بإقامة (سكن، محل تجاري، صناعي، فندق) عدد البناءات المراد تشييدها، العدد المخصص منها للتأجير العدد المخصص منها للبيع أو المباع قبل التشييد.
- مستوى البناء المراد تشييده (الطول، العرض، الارتفاع، التعلية) ويجب أن يكون ذلك في الحدود المبينة قانوناً.
- اسم مكتب الدراسات أو المهندس المعماري الذي قام بإعداد التصميم والرسومات والمواصفات الفنية التي سوف ينجز مشروع البناء وينفذ على أساسها.
- اسم المقاول أو المكلف بالتنفيذ أو المؤسسة المكلفة بالإنجاز بموجب عقد المقاولة أو بموجب الريح في الصفقة العمومية.

<sup>1</sup> - المادة 50 من المرسوم التنفيذي 91-176.

<sup>2</sup> - المادة 60 من المرسوم التنفيذي 15-19 والتي حلت محل المادة 51 من المرسوم التنفيذي الملغى 91-176.

4- التسيج:

على الباني المرخص له قبل الشروع في الأشغال، أن يقوم بوضع سياج وهذا الالتزام قد فرضته عليه قواعد التهيئة والتعمير<sup>1</sup>. غير أن السياج يمكن أن تكون إقامته موضوع مواصفات خاصة تتعلق بطبيعته وارتفاعه ومظهره الخارجي، صادرة عن السلطة المؤهلة طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.

وفي حالة إجراء أشغال البناء على حافة الطرق وممرات الراجلين والأرصفة ومساحات توقف السيارات ومساحات اللعب والمساحات العمومية المجهزة، لابد من إنجاز حاجز فاصل مادي ومرئي ليلا ونهارا ما بين هذه المساحات ومكان الأشغال، على أن يكون هذا الحاجز مصانا باستمرار.

أما عن واجبات الباني الإدارية بعد الشروع في البناء فسنقوم بتبيانها في العنصر الموالي.

**ثانيا: واجبات الباني الإدارية بعد الشروع في عملية البناء**

يقع على الباني بعد الشروع في عملية البناء واجبات والتزامات عديدة، تفرضها عليه قواعد التهيئة والتعمير بما في ذلك قواعد التنمية الحضرية التي تفرضها التطورات الحديثة في شتى المجالات، من أجل تحقيق أبعاد عديدة لعل أهمها موضوع الساعة الذي يشغل بال العالم بأسره، ألا وهو البيئة والحفاظ عليها وبالتالي احترام النظام العام الجمالي، رونق ورواء المدينة، ومنه، سنعالج هذه الالتزامات كآتي:

**1- احترام مدة الصلاحية القانونية المحددة بترخيص البناء:**

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 15-19 نجده ينص في المادة 57 منه على أنه "تعد رخصة البناء لاغية إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء"<sup>2</sup>. فهذه الرخصة لا تعد سوى قرارا إداريا، له مدة معينة يكون صالحا فيها يرتب آثاره القانونية من يوم دخوله حيز التنفيذ حيث أن القرارات الإدارية تمتاز بخاصية أنها نهائية تنفيذية بمعنى أنها تنفذ بمجرد صدورها دون حاجة إلى التحقق من مشروعيتها، إلى غاية نهايتها بأي طريقة كانت.

أما عن مدة صلاحية رخصة البناء فيجب أن نفرق بين مرحلتين زمنيتين اختلفت فيهما هذه المدة. وتجدر الإشارة بأنه سيتم التركيز فيما يتعلق بمدة صلاحية رخصة البناء على ما كان ينص عليه المرسوم التنفيذي الملغى 91-176 لأن المرسوم الجديد 15-19 ومن خلال المادة 57 منه أكد على ما كان ينص عليه المرسوم السابق، أما هذا الأخير فقبل وبعد صدوره قد تباننت مدة صلاحية رخصة البناء. وهذا ما سنبينه من خلال مايلي:

- مرحلة ما قبل المرسوم التنفيذي (91-176) المنفذ لقانون (90-29) في هذه المرحلة بالذات نفرق بين مرحلتين أخريتين:

\* المرحلة الأولى: بين صدور الأمر (76-75)<sup>3</sup> والقانون (82-02)<sup>4</sup>

<sup>1</sup>- المواد 70 إلى 72 من القانون 90-29 سالف الذكر.

<sup>2</sup> - المادة 57 حلت محل المادة 49 من المرسوم التنفيذي 91-176 الملغى.

<sup>3</sup> - الأمر رقم 75-67 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، الجريدة الرسمية عدد 83 الصادرة بتاريخ 17 أكتوبر 1975.

<sup>4</sup> - القانون 82-02 المؤرخ في 6 فبراير سنة 1982 المتعلق برخصة البناء وتجزئة الأرض للبناء، الجريدة الرسمية 06 لسنة 1982.

حيث كانت المادة 11 من الأمر 75-67 تحدد مدة صلاحية قرار رخصة البناء بسنتين دون الإشارة إلى القابلية للتمديد من عدمه، وهنا ثار نقاش حول القابلية من عدمه وبتطبيق القاعدة الأصولية (الأصل في الأشياء الإباحة) فتكون قابلة للتجديد وذلك ما يدعمه طبيعة البناء، والقدرة المالية والشرائية للبانى وهناك من قال باستصدار رخصة بناء جديدة.

\*المرحلة الثانية: بعد صدور القانون 82-02: حيث كانت المادة 21 من هذا القانون تحدد مدة صلاحية رخصة البناء ب3 سنوات قابلة للتجديد.

- مرحلة ما بعد صدور المرسوم (91-176): بالرجوع إلى القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير، لا نجد المشرع قد بادر بتحديد مدة لرخصة البناء ولم يشر البتة لتحديد هذه المدة، وبعد صدور المرسوم التنفيذي 91-176<sup>1</sup> نجد المشرع كان قد ترك الأمر للقرار في حد ذاته فهو الذي يحدد مدة رخصة البناء، وهذا ما أكد عليه فعلا المرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بمهنة المهندس المعماري وتنظيم الإنتاج المعماري بعدم تحديده لتلك المهلة وسائر ذلك التعديل الجديد لهذا المرسوم الصادر في 2005. وهذا ما أكدت عليه المادة 57 من المرسوم التنفيذي الحالي 15-19.

نخلص هنا إلى أن مدة صلاحية رخصة البناء تخضع للسلطة التقديرية لصاحب الاختصاص في منح رخصة البناء، ويمكن القول أن المعيار الوحيد المأخوذ بعين الاعتبار في تحديدها هو طبيعة ونوع البناء المراد تشييده والمهلة المعقولة لإتمامه، وذلك من خلال تقييم السلطة المختصة لإقتراح صاحب الدراسات الإستشارية حسب حجم المشروع<sup>2</sup>.

وتجدر في هذه المرحلة الإشارة إلى أن الإشكال يطرح بالنسبة للحالة التي يحصل فيها البانى على رخصة البناء، والتي تكون مدتها مقررة في القرار الذي يتضمنها إلا أنه لم يبدأ الأشغال خلال سنة من تاريخ تسليمها إياه، فهل يمكن اعتبار هذا المرخص له مهملًا؟ نعم يعتبر مهملًا، لذا أشار المشرع إلى الجزاء في هذه الحالة وقرر الإلغاء باستعماله عبارة: "تعد لاغية رخصة البناء إذا لم يبدأ الأشغال خلال سنة من تاريخ تسليمها". وتظهر أهمية مدة الصلاحية في سببين<sup>3</sup>:

الأول: يتمثل في ارتباط قرار رخصة البناء بحقوق كل من المستفيد منه، وحقوق الغير كالارتفاقات وحق المرور، خاصة في حالة ضرورة تسييج الأرض محل انجاز البناء ووضع بعض الحواجز العازلة المؤقتة من أجل ضمان سلامة المارة أثناء تنفيذ أشغال البناء، هذا من جهة.

أما الثاني: فيتمثل في منح السلطة الإدارية إمكانية الرقابة على انجاز مشاريع البناء المرخص بها وفق مواصفاتها التقنية، وأجلها القانونية باعتبارها سلطة رقابة وضبط إداري.

<sup>1</sup> - المادة 49 من المرسوم 91-176 المذكور سلفا.

<sup>2</sup> - المادة 57 من المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>3</sup> - عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية، المرجع السابق، ص676.

## 2- واجب إظهار رخصة البناء:

فرخصة البناء تعتبر وثيقة يحتج بها في مواجهة الغير من أفراد وإدارات، فقد يطلب من الباني إظهار رخصة البناء إما من جانب الإدارة المانحة أو الأعوان المؤهلين قانوناً<sup>1</sup> أو أجهزة التنفيذ<sup>2</sup> عند كل دورية أو عملية تفتيش أو رقابة عادية أو استثنائية.

كما أكدت المادة 61 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أهمية إظهار رخصة البناء، حيث لا توصل فروع البناء من مختلف الخدمات إلا باستظهار رخصة البناء ومحضر إثبات مطابقة البناية الذي يعد من طرف أعوان مؤهلين تابعين لمصالح التعمير للبلدية<sup>3</sup>.

## 3- واجب السماح بمراقبة النشاط المرخص به وعدم عرقلة الزيارات الميدانية:

أي السماح لمن لهم الصفة من مراقبة المرخص له والتحقق مما إذا كان قد احترم القانون، والتنظيم وأحكام رخصة البناء، بل وقد تذهب الجهة المانحة إلى ما هو أبعد من ذلك في حالات معينة مثل التأكد من بقاء الظروف والمعطيات التي منح الترخيص على أساسها من عدم ذلك، ومثال هذا: تراخيص افتتاح واستغلال المنشآت الخطرة<sup>4</sup>.

وهو ما عبرت عنه صراحة المادة 73 من القانون 90-29 إثر تعديلها في سنة 2004 بقولها: "يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانوناً، زيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والإطلاع عليها في أي وقت".

## 4- واجب التصريح بانتهاء الأشغال:

إستناداً لنص المادة 56 من القانون 90-29 فيجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة.

غير أنه وعلى الرغم من أن القانون 90-29 كان يتطلب من الباني بمجرد الإنتهاء من البناء أن يستخرج شهادة المطابقة، فالمرسوم التنفيذي 91-176 كان يضيف شيئاً آخر من خلال المادة 57 منه هو التصريح بانتهاء الأشغال كإجراء سابق لعملية مطابقة البناء، حيث كانت تنص على مايلي: "... يودع المستفيدون من رخصة البناء خلال أجل 30 يوماً ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال تصريحاً يعد في نسختين ويشهد على الانتهاء من هذه الأشغال وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع...".

<sup>1</sup> طبقاً لنص المادة 76 مكرر من القانون 04-05 يخول الأعوان المؤهلون قانوناً بالبحث ومعاينة المخالفات ويتمثلون فيمايلي: مفتشي التعمير، أعوان البلدية المكلفين بالتعمير، موظفو إدارة التعمير والهندسة المعمارية.

<sup>2</sup> هي الأجهزة المكلفة بمراقبة الأشغال مع الرخص المسلمة، وكذا متابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في مجال تسليم عقود التعمير. وهي عبارة عن لجنة تنشأ لدى الوزير المكلف بالعمران وكذا كل وال ورئيس مجلس شعبي بلدي (المواد 90، 91، 92 من المرسوم التنفيذي 15-19).

<sup>3</sup> محضر إثبات مطابقة البناية عوض وصل افتتاح الورشة الذي كانت تتطلبه المادة 52 من المرسوم التنفيذي 91-176 الملغى، وما ذهب إليه المشرع بتعويض وصل افتتاح الورشة بمحضر إثبات مطابقة البناية كان من جهة نتيجة إلغاء قيد إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي بتاريخ فتح الورشة وبالتالي زوال وصل افتتاح هذه الأخيرة، ومن جهة ثانية فإن إشتراط إظهار الرخصة وكذا محضر إثبات مطابقة البناية لتوصيل مختلف الخدمات بفروع البناء كان الهدف منه هو تجنب توصيل هذه الخدمات ببنايات غير قانونية وبالضبط غير مطابقة لرخصة البناء، لأن الإكتفاء بإظهار رخصة البناء وكذا وصل افتتاح الورشة لا يؤكد مدى توافق أو تطابق البناء مع رخصة البناء. وفي هذا ضمانة أكثر في مجال التهيئة والتعمير لتقاضي البنايات غير القانونية.

<sup>4</sup> عزاوي عبد الرحمن، النظام القانوني لإقامة المنشآت المصنفة من أجل حماية البيئة، الطبعة الأولى، الكتب للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 22.

أما وبالعودة إلى المرسوم التنفيذي الحالي 15-19 فالملاحظ بأن إجراء التصريح بانتهاء الأشغال<sup>1</sup> قد تم التأكيد عليه وبنفس الأجل وهو 30 يوما من تاريخ انتهاء الأشغال من خلال المادة 66، وإن كان هذا التصريح يتخذ شكلين: تصريح الإنتهاء من الأشغال بالنسبة للبنىات ذات الإستعمال السكني، ومحضر تسليم الأشغال معد من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء بالنسبة للتجهيزات والبنىات ذات الإستعمال السكني الجماعي أو التجهيزات المعدة لإستقبال الجمهور. وفي حالة عدم إيداع التصريح في الأجل السابق تجرى عملية مطابقة البناء وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي.

#### 5- واجب استخراج شهادة المطابقة:

في حقيقة الأمر فإن هذا الواجب يعتبر امتدادا للواجب الذي يسبقه وهو واجب التصريح بانتهاء الأشغال، أو بالأحرى نتيجة حتمية له.

من ثم، فشهادة المطابقة هي عبارة عن قرار إداري يتضمن إقرار من جانب الإدارة بصحة ما أنجز من أعمال البناء، وفي ذات الوقت أداة وترخيصا باستعمال البناء فيما شيد له. وهي تسلم حصرا من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي مهما كانت الجهة الإدارية مصدرة رخصة البناء وذلك في أجل 15 يوما.

وعليه إذا بينت عملية الجرد التي تقوم بها اللجان المختصة المتواجدة على مستوى الدوائر<sup>2</sup>، بأن البناء غير مطابق للتصاميم الموافق عليها وبالتالي لرخصة البناء، لا تسلم شهادة المطابقة ويعلم المعني بذلك وعلى هذا

الأخير العمل على إتمام المطابقة في أجل لا يتجاوز الثلاثة أشهر مع تذكيره بالعقوبات التي قد يتعرض لها<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - لقد كان على المشرع ومن خلال المرسوم التنفيذي 15-19 الإستغناء عن إجراء التصريح بانتهاء الأشغال، وفي هذا تخفيف في الإجراءات الإدارية لأن استخراج شهادة المطابقة هو تصريح مباشر بانتهاء الأشغال لا يحتاج إلى إثباته من خلال ملاء نموذج التصريح بانتهاء الأشغال أو محضر تسليم الأشغال.

<sup>2</sup> - تتشكل هذه اللجنة من: رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب رئيسا عند الإقتضاء، رئيس القسم الفرعي للتعمير والبناء، مفتش الأملاك الوطنية، المحافظ العقاري المختص إقليميا، رئيس القسم الفرعي للفلاحة، رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية، رئيس القسم الفرعي للري، ممثل مديرية البيئة للولاية، ممثل مديرية السياحة للولاية، ممثل مديرية الثقافة للولاية، ممثل الحماية المدنية، رئيس مصلحة التعمير للبلدية المعنية، ممثل مؤسسة سونلغاز. يمكن للجنة الدائرة الإستعانة بأي شخص أو سلطة أو بأي هيئة يمكنها أن تساعد في أشغالها. المادة 2 من المرسوم التنفيذي 09-15 المؤرخ في 2 ماي 2009 المتضمن تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البنىات وكيفيات سيرهما، الجريدة الرسمية عدد 27 الصادرة في 6 ماي 2009. وقد أضافت المادة 66 من المرسوم التنفيذي 15-19 ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة لهذه التشكيلة.

<sup>3</sup> - المواد من 63-69 من المرسوم التنفيذي 15-19. تجدر الإشارة بأن إجراءات تحقيق المطابقة المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 15-19 يتعلق فقط بحالة البنىات المتممة والتي لم تتطابق مع رخصة البناء، أما عن باقي الحالات التي نصت عليها المادة 15 من القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، المحدد لقواعد مطابقة البنىات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية عدد 44 الصادرة في 3 أوت 2008، وهي حالة البنىات غير المتممة والتي يحوز صاحبها على رخصة بناء وكذا حالة البنىات المتممة وغير المتممة التي لا يحوز مالكها على رخصة البناء، والتي قام النص القانوني 08-15 بتنظيمها أو العمل على تسويتها لمدة 5 سنوات وإن تم تمديد هذه المدة ل3 سنوات أخرى بموجب المادة 79 من القانون 08-13 المؤرخ في 30 ديسمبر 2013، المتضمن قانون المالية لسنة 2014، الجريدة الرسمية عدد 68 الصادرة في 31 ديسمبر 2014، فيفترض أنها زالت وتمت تسويتها خلال المدة المحددة لذلك (وبالتالي يفترض أيضا عدم تواجده هذه الحالات مرة أخرى، وإن كان الواقع يبين غير ذلك) بدليل قيام المشرع الجزائري ومن خلال المرسوم التنفيذي 15-19 بحصر حالات عدم المطابقة في بناء إنتهت أشغال بنائه غير أنه لم يتطابق مع التصاميم وبالتالي مع رخصة البناء. وعلى العموم ولتصحيح أكثر حول إجراءات المطابقة التي كان يتطلبها المشرع ومن خلال القانون 08-15، راجع في ذلك: الشريف بحماني، مجال تدخل قانون المطابقة 08-15 في تسوية البنىات الفوضوية، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة ورقلة، العدد 11، جوان 2014، ص 165-182.

## خاتمة:

من خلال ما سبق، يتضح لنا كثرة الواجبات أو الإلتزامات الإدارية<sup>1</sup> التي ألزم بها المشرع الجزائري الباني وذلك من خلال جملة من النصوص القانونية التي نظم بموجبها مجال التهيئة والتعمير، وهذا كله راجع إلى الأهمية الكبرى لهذا المجال التي تتجلى أساسا في أن احترام قواعد التهيئة والتعمير وخاصة الشرط المتعلق بضرورة الحصول على رخصة البناء، لأن دوره وقائي سيؤدي لا محالة بصفة عامة إلى المحافظة على رونق ورواء المدينة والطابع الجمالي لهذه الأخيرة، الذي يعتبر عنصرا من عناصر النظام العام في أي دولة، وبصفة خاصة إلى حماية البيئة من البنايات الخطرة والملوثة والمؤثرة على النظام العام بكل عناصره، وكذا حماية الغير من الإصابة بأي ضرر بإلزام الباني على التسييج، وكذا إنشاء التصاميم من قبل مهندس معماري ومدني معتمدين.

بهذا يكون المشرع قد ربط حصول الباني على رخصة البناء بعدم التأثير على البيئة كواجب يقع على عاتق الباني، ليتبين لنا حرص المشرع على حماية البيئة من أي ضرر ناتج خاصة عن البنايات التي قد تشكل خطرا عليها وبالتالي خطرا على الإنسان الذي يعتبر محور شغل القانون.

غير أنه كان على المشرع الجزائري وحتى لا يدع أي شيء يغفل على الإدارة المانحة لرخصة البناء أن تلزم الباني بواجب إرسال تقارير لهذه الإدارة، فأخطار وإعلام الجهة المانحة دوريا أو إرسال تقارير عن حالة وطريقة وظروف ممارسته للنشاط المرخص له للإدارة المانحة من أهم الواجبات التي يجب أن تفرض على الباني كتكملة لواجب الزيارات الميدانية.

لكن تجدر الإشارة إلى أن هناك واجبات أخرى تقع على عاتق الباني لكن اتجاه الغير متمثلة خاصة في حق المطل والمصعب والمرور أي الإرتفاقات العمومية بشكل عام<sup>2</sup>، لم ندم بإدراجها في هذه الدراسة لأنها تقتصر على واجبات الباني اتجاه الإدارة فقط.

<sup>1</sup> - إن مخالفة هذه الإلتزامات أو الواجبات الإدارية وأهمها البناء بدون رخصة وفي غير الأحوال المسموح بها قانونا سيترتب عنه جملة من الجرائم في مجال التهيئة والتعمير، سواء المقررة بموجب المرسوم التشريعي 94-07 و القانون 90-29 المعدل في سنة 2004 وكذا الجرائم المقررة في القانون 08-15 لمزيد من التفاصيل حول جرائم التعمير، راجع في ذلك: عابدة ديرم، مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، مجلة التواصل في الإقتصاد والإدارة والقانون، جامعة عنابة، عدد 39، سبتمبر 2014، ص 149-158؛ محمد الأمين كمال، التدابير والإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير، مجلة المفكر، جامعة بسكرة، العدد 13، فيفري 2016، ص 513-529.

<sup>2</sup> - يجب على الباني الإلتزام باحترام راحة الجوار وذلك بالتقيد بحدود الإرتفاقات وأعمال التعلية المسموح والمرخص بها، وهي أعمال هندسية تقاس بالأمتار طولاً وعرضاً وبالأحجام والأمتار المكعبة والسعة عندما يتعلق الأمر بالمخازن والتهوية وعلو الأسقف بالنسبة لقاعات العرض...إلخ. أو بالنسبة لتوفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات، أو الإلتزام باتخاذ شكلية معينة في عملية البناء.

كما يمنع على مالك العقار إساءة استعمال حقه على نحو يُضربُ بجيرانه أو ينقص من قيمة عقاراتهم أو يسبب باستعماله لعقاره أضرارا غير مألوفة لدى استعمال العقارات المتجاورة، هذا إذا تصرف بمفرده، فما بالنا إذا كان تصرفه واستعماله لملكه العقاري يندرج في مجال البناء الموقوف على شرط الحصول على رخصة للبناء تنعكس سلبا على الجيران وحقوقهم في استعمال حقوقهم العقارية استعمالا صحيحا وحررا يخدم مصالحهم المادية أو الشخصية العائلية، بل أنها تمنح دائما تحت شرط ضمني هو عدم الإضرار بالغير، وإن حدث فلكل ذي مصلحة وصفة من الجيران وغيرهم الطعن في القرار المتضمن رخصة البناء بالإلغاء أمام القضاء المختص. محمد أحمد رمضان، المسؤولية المدنية عن الأضرار في بيئة الجوار، دار الجيب للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 1995، ص 166 وما بعدها؛ محمد زيدان، حميد سنيتي، حق الإرتفاق في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003-2004، ص 68 وما يليها.

وواجبات الباني اتجاه الغير تطبق بشأنها الأحكام المنصوص عليها في القانون المدني<sup>1</sup>، وهذا ما يؤخذ عليه المشرع الجزائري إذ كان عليه أن نجدها في قانون التهيئة والتعمير ولا أن نعود بصدها إلى النصوص العامة. من ثم، فأى مخالفة لقواعد التهيئة والتعمير، أي إخلال الباني لواجباته سنتشئ مسؤوليته سواء اتجاه الإدارة والتي قد يصل بها الأمر إلى إجبار الباني على هدم كل ما هو غير قانوني، كما قد تثير مسؤوليته المدنية وكذا الجزائية طبقا لقانون العقوبات أو حتى قواعد التهيئة والتعمير. إذن فواجبات الباني هي تقييد لحقه في البناء للمحافظة على النظام العام كضمانة قانونية في مجال التهيئة والتعمير.

## قائمة المراجع والمصادر:

### 1- الكتب:

- أشرف توفيق شمس الدين، شرح قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء، دار الطبع، مصر، 1996.
- عبد الرحمن عزوي، النظام القانوني لإقامة المنشآت المصنفة من اجل حماية البيئة، الطبعة الأولى، الكتب للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003 .
- عبد الرحمن عزوي، النظام القانوني لممارسة الأنشطة والمهن المنظمة، الطبعة الأولى، عالم الكتب للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
- عبد الناصر توفيق العطار، تشريعات تنظيم المباني، مطبعة السعادة، القاهرة، مصر، 1977.
- محمد أحمد رمضان، المسؤولية المدنية عن الأضرار في بيئة الجوار، دار الحبيب للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 1995.
- محمد شكري سرور، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 1985.

### 2- الرسائل والمذكرات الجامعية:

- أ- الرسائل الجامعية:
  - عبد الرحمان عزوي، الرخص الإدارية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007.
- ب- المذكرات الجامعية:
  - محمد زيدان، حميد سنيني، حق الإرتفاق في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003-2004.

### 3- المقالات:

- الزين عزري، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، جامعة بسكرة، العدد 3، فيفري 2004.
- الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة بسكرة، العدد 8، جوان 2005.
- الشريف بحماني، مجال تدخل قانون المطابقة 08-15 في تسوية البنايات الفوضوية، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة ورقلة، العدد 11، جوان 2014.

<sup>51</sup>- \* الإرتفاقات العمومية: وتضم مايلي: - حق المرور، المواد 693، 696 إلى 702 من القانون المدني. - حق المطل، المواد 704، 706، 707، 710، 711 من نفس القانون. - حق المصب، المادة 691 من نفس القانون. \* الإرتفاق لصالح العقار، المواد من 868 إلى 881 من القانون المدني.

- عايدة ديرم، مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، مجلة التواصل في الإقتصاد والإدارة والقانون، جامعة عنابة، عدد 39، سبتمبر 2014.

- محمد الأمين كمال، الترخيص الإداري ودوره في المحافظة على النظام العام البيئي، مجلة الفقه والقانون، 4 ديسمبر 2012.

- محمد الأمين كمال، التدابير والإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير، مجلة المفكر، جامعة بسكرة، العدد 13، فيفري 2016.

#### 4- المصادر القانونية:

- الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2005، ج.ر عدد 44 الصادرة في 26 جوان 2005، والمعدل والمتمم أيضا بالقانون 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، ج.ر عدد 31 الصادرة في 13 ماي 2007.

- القانون 82-02 المؤرخ في 6 فبراير سنة 1982 المتعلق برخصة البناء وتجزئة الأرض للبناء، الجريدة الرسمية 06 لسنة 1982.

- القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، الجريدة الرسمية عدد 49 الصادرة في 18 نوفمبر 1990.

- القانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52 الصادرة في 2 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية عدد 51 الصادرة في 15 أوت 2004.

- المرسوم التشريعي 94-07 الصادر في 18 ماي 1994، المتضمن شروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية عدد 32 لسنة 1994، المعدل والمتمم بالقانون 04-06 المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية عدد 51 الصادرة في 15 أوت 2004.

- الأمر رقم 95-08 الصادر في 01 فبراير 1995، يتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، الجريدة الرسمية عدد 20 لسنة 1995.

- القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية عدد 44 الصادرة في 3 أوت 2008.

- المرسوم التنفيذي 91-176 الصادر في 28 ماي 1991، المتعلق بكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء ورخصة الهدم وشهادة المطابقة، وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 26 لسنة 1991.

- المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 المتضمن كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 7 الصادرة في 12 فبراير 2015.

#### 5- المجلات القضائية:

- المجلة القضائية، العدد 4، 1989.

- المجلة القضائية، العدد 3، 1991.

- مجلة المحكمة العليا، العدد 1، 1992.