

مميزات رخصة البناء وأسس استصدارها في القانون الجزائري

خير الدين بن مشرنن، أستاذ محاضر ب، جامعة تلمسان

benmechernene2001dz@yahoo.fr

الملخص:

كان البناء وما يزال أحد أدوات التعمير المفضية للتجديد وبعث النشاط في الملكية العقارية، إذ أن البناء يعطيها قيمة إضافية في السوق العقارية ويرفع من مداخيلها في حالة إيجارها، وذلك من خلال استعمال رخصة البناء في إطارها التنظيمي كوسيلة فاعلة وضامنة للحفاظ على هذه الملكية ولبعث الزيادة والنماء فيها، لذا قرر المشرع الجزائري ومن ورائه السلطة التنفيذية تحديد أحكام قانونية خاصة بهذه الرخصة الغاية منها تمييزها كقرار إداري عن غيرها من القرارات الإدارية، وأيضاً حددا الأسس التي تسمح باستصدارها ضمن الإطار القانوني المنظم لها.

Abstract:

Construction has been and continues to be one of the tools of reconstruction that leads to renewing and re-activating real estate property, as the construction gives it additional value in the real estate market and raises its revenues in the case of rent, through the use of building permit in its regulatory framework as an effective and guarantor to preserve this property and to increase the growth and development in it, so the Algerian legislator And behind him the Executive Authority decided to determine the special legal provisions of this license, through distinguishing it as an administrative decision from other administrative decisions and determining the basis for its issuance within the legal framework.

مقدمة:

لم يعرّف المشرع الجزائري رخصة البناء في قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990⁽¹⁾ المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004⁽²⁾ وحتى في النصوص التنظيمية المتعلقة بها، فاقترصر في الفقرة الأولى من المادة 52 من هذا القانون على التصييص على أنه: "تتشرط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها، ولتتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج"، ونص في الفقرة الأولى من المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25/01/2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها⁽³⁾ على أنه: " يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير على حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد 49 و 52 و 55 من القانون 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمذكور أعلاه، ومع مراعاة المادة الأولى من هذا المرسوم". وبالرجوع إلى الفقه الذي يعمل كعادته على ملء الفراغ التشريعي، جاءت تعريفاته لرخصة البناء متعددة، فيعرفها الأستاذ "أشرف توفيق شمس الدين" بأنها: " قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه"⁽⁴⁾. ويعرفها الأستاذ "ميلود بوطريكي" بأنها: "القرار الإداري الذي يتضمن الترخيص بالقيام بأعمال البناء والتشييد أو غيرهما"⁽⁵⁾. ويعرفها الأستاذ "محمد الصغير بعلي" بأنها: "القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران"⁽⁶⁾.

ويعتبر قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990⁽⁷⁾ المعدل والمتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 25/09/1995⁽⁸⁾ المرجع الرئيسي في مادة التهيئة والتعمير والبناء في النظام القانوني الجزائري، وهو منطلق الأعمال القانونية التي تقوم بها الإدارة أو الأفراد في مجال محدد هو البناء والتعمير، وهو الأمر الذي أشارت إليه المادة 21 منه بأن الأراضي القابلة للتعمير هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير بواسطة أدوات التعمير، وعلى رأسها قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 ثم النصوص المطبقة له⁽⁹⁾. وقد استند المشرع الجزائري في إصدار قانون التهيئة والتعمير في

(1) الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 1990.

(2) الجريدة الرسمية العدد 51 لسنة 2004.

(3) الجريدة الرسمية العدد 07 لسنة 2015.

(4) أشرف توفيق شمس الدين: شرح قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء، دط، دار الطبع، القاهرة، مصر، 1996، ص 15.

(5) ميلود بوطريكي: منازعات رخصة البناء بين اختصاص القضاء الإداري والقضاء العادي، مجلة الرقيب للمنازعات الإدارية والجمركية، المغرب، العدد 2، 2012، ص 36.

(6) محمد الصغير بعلي: رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، معهد الحقوق، المركز الجامعي العربي التبيسي، تبسة، الجزائر، العدد 1، 2007، ص 18.

(7) الجريدة الرسمية العدد 49 لسنة 1990.

(8) الجريدة الرسمية العدد 55 لسنة 1995.

(9) انظر: عزايي عبد الرحمان: مطبوعة محاضرات في مقياس قانون التهيئة والتعمير ألقبت على طلبة ماجستير القانون العام دفعة 2010/2011، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، ص 27.

مرجعياته الرئيسية من بين ما استند إليه من نصوص قانونية قانون التوجيه العقاري خاصة، مُكملاً ومُدعمًا بقوانين أخرى ذات الصلة المباشرة⁽¹⁾ القانون رقم 10/91 المؤرخ في 10/04/27 1991 المتضمن قانون الأوقاف⁽²⁾، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07/01 المؤرخ في 2001/05/22⁽³⁾ وبالقانون رقم 10/02 المؤرخ في 2002/12/14⁽⁴⁾. هذا إلى جانب إقرار المشرع الجزائري بموجب المادة 26 مكرر 3⁽⁵⁾ من القانون رقم 07/01 سالف الذكر إمكانية إدماج الأراضي الفلاحية الوقفية الوقفية المجاورة للتجمعات السكنية ضمن الأراضي العمرانية، فاسحا بذلك المجال لقانون الأوقاف رقم 10/91 لمسايرة ضوابط قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 الإطار الرئيسي في تحديد الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير⁽⁶⁾، وعلى وجه التحديد أحكام المادتين 20 و 21 منه والمتعلقتين بالأغراض والأهداف العامة لهذا القانون⁽⁷⁾. وهذا كله يجعل العلاقة متسلسلة ومتربطة بين كل من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 وقانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 وقانون الأوقاف رقم 10/91 فيما يخص البناء على الأملاك الوقفية العامة العقارية.

وبما أن الحق في البناء مرتبط ارتباطاً مباشراً - على المدينين القريب والمتوسط - بعملية التجديد وبعث النشاط في الملكية العقارية، فقد أصبح لزاماً مراعاة القوانين المنظمة له، ونقصد بذلك قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 والمراسيم التنفيذية له، لذا يجب الحصول على شهادات ورخص إدارية بمناسبة مباشرة هذا الحق، وإن رخصة البناء من أهم الوسائل القانونية لمباشرة هذه العملية في إطارها القانوني. فما هي خصوصيات هذه الرخصة؟ وما هي الأسس القانونية التي يرجع إليها من أجل استصدارها؟

وتقتضي الإجابة عن هذه التساؤلات البحث أولاً في مميزات رخصة البناء وأبعاد اشتراطها عند مباشرة عملية البناء، ثم تحديد الأسس التي يجب الرجوع إليها من أجل ترخيص الإدارة المختصة بالبناء.

⁽¹⁾ يعني هذا القانون - قانون العمران والبناء، أي قانون التهيئة والتعمير في النظام القانوني الجزائري - بمعالجة وضبط أحد الميادين والمجالات الحيوية والمحورية في الدولة الحديثة والمعاصرة، ويتعلق الأمر بالتخطيط والإعمار الإقليمي بالدولة، وتتمثل وظيفته الأساس في التأطير القانوني لأحد أهم وأخطر موضوعات الضبط الإداري وللصلاحيات المعترف بها للسلطة الإدارية، ألا وهي سلطتها في مجال تنظيم البناء والعمران في الدولة. انظر: عزراوي عبد الرحمن، مرجع سابق، ص 8 و 15.

⁽²⁾ الجريدة الرسمية العدد 21 لسنة 1991.

⁽³⁾ الجريدة الرسمية العدد 10 لسنة 2001.

⁽⁴⁾ الجريدة الرسمية العدد 83 لسنة 2002.

⁽⁵⁾ تنص المادة 26 مكرر 3 من القانون رقم 07/01 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف 10/91 على أنه: "مع مراعاة الأحكام القانونية والتنظيمية المعمول بها وأحكام المادتين 24 و 25 من القانون 10/91 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 هـ الموافق 27 أبريل 1991 المذكور أعلاه، يمكن إدماج الأراضي الفلاحية الوقفية المجاورة للتجمعات السكنية ضمن الأراضي العمرانية طبقاً لأحكام القانون 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 هـ الموافق لأول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير".

⁽⁶⁾ انظر: محمد كنازة: الوقف العام في التشريع الجزائري، دون طبعة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2006، ص 173.

⁽⁷⁾ قضت المادة 20 من القانون رقم 25/90 بما يلي: "الأرض العامرة في مفهوم هذا القانون، هي كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها، ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية، أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات". وجاء في المادة 21 من نفس القانون ما يلي: "الأرض القابلة للتعمير في مفهوم هذا القانون، هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير".

أولاً: مميزات رخصة البناء وأبعاد اشتراطها عند مباشرة عملية البناء:

- من المواد القانونية والتعاريف الفقهية سالفه الذكر يمكن أن نقف على المميزات والأبعاد الأساسية من اشتراط توافر رخصة البناء عند مباشرة أي عملية بناء، والتي يمكن أن نجملها فيما يلي:
- رخصة البناء قرار إداري استباقي عملي؛
 - رخصة البناء آلية قانونية تقنية وفنية تسمح بالضبط والمراقبة في مجال التعمير؛
 - ارتباط الحق في البناء بحق الملكية العقارية بالدرجة الأولى.

1/- رخصة البناء قرار إداري استباقي عملي:

وهو ما يعني أن رخصة البناء تستلزم صدورها عن سلطة إدارية مختصة محددة قانوناً⁽¹⁾ وقبل مباشرة الأشغال موضوع الطلب. كما أن ميزتي الاستباق والواقعية تفرضان أن لا يتم تسليمها لشخص مجهول، وأن يتم إنجاز مشروع البناء عملياً على قطعة الأرض وخلال فترة محددة⁽²⁾.

2/- رخصة البناء آلية قانونية تقنية وفنية تسمح بالضبط والمراقبة في مجال التعمير:

تضمن رخصة البناء احترام قانون التعمير ووثائقه الأساسية ذات القواعد العامة للتهيئة والتعمير⁽³⁾، ومن أهمها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، اللذين يجب أن تتبعهما رخصة البناء⁽⁴⁾، فطبقاً للمادة 10 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير يشكّلان أداتين أساسيتين للتهيئة والتعمير واللّتين لا يجوز لأي استعمال

⁽¹⁾ الجهات الإدارية الأصلية المختصة بمنح رخصة البناء هي كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالتعمير طبقاً للمادتين 48 و49 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المذكور أعلاه.

⁽²⁾ تنص المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 سالف الذكر على أنه: "تعد رخصة البناء لاغية إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء. ويتم تحديد الأجل بعد تقييم السلطة المختصة اقتراح صاحب الدراسات الاستشارية حسب حجم المشروع. يصبح تقديم طلب جديد لرخصة البناء إجبارياً لكل مشروع أو استئناف للأشغال بعد أجل الصلاحية المحدد، ويتوج هذا الطلب بالحصول على رخصة للبناء...".

⁽³⁾ للاستزادة أكثر حول هذه الميزة والبعد المتوخى من رخصة البناء انظر: جواد كموني: ضبط مخالفات التعمير بالمغرب أزمة قانون أم إكراهات الواقع، ط1، مطبعة SAFIGRAPHE، المغرب، 2014، ص 12 و14؛ و إقلولي ولد رابح صافية: قانون العمران الجزائري أهداف حضارية ووسائل قانونية، دون طبعة، دار هومه، الجزائر، 2014، ص 136-138.

⁽⁴⁾ تنص الفقرتين الأولى والثانية من المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على أنه: "لا يمكن أن يرخّص بالبناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقاً لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقاً لوثيقة تحل محله. يمكن أن يمنح الترخيص بالبناء في البلديات التي لا تمتلك الوثائق المبينة في الفقرة الأولى أعلاه، إذا كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير و/أو للتوجيهات المنصوص عليها تطبيقاً للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير".

للأراضي البناء أن يتناقض معها في شيء دون أن يتعرض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون⁽¹⁾. ورتب المشرع الجزائري بموجب هذا القانون أسس إعداد **المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير** في المواد من 16 إلى 30، وأوكل مهمة إعداده للمرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28/05/1991 المتضمن إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به⁽²⁾، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10/09/2005⁽³⁾ وبالمرسوم التنفيذي رقم 148/12 المؤرخ في 28/03/2012⁽⁴⁾. ويجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير يتم إعداده بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته⁽⁵⁾، كونه أداة توقعية تنظيمية⁽⁶⁾ للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية⁽⁷⁾، وهو الذي يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية ويضبط الصيغ المرجعية ومساحات تدخل مخطط شغل الأراضي⁽⁸⁾. ويعتبر **مخطط شغل الأراضي** هو الآخر الوسيلة الثانية

⁽¹⁾ بعد الاستقلال، نظمت الجزائر عملية التعمير في المدن بموجب التخطيط المركزي، وبالضبط **بمخططات التوجيه العمراني** التي تم تأطيرها في القانون رقم 03/87 المؤرخ في 27/01/1987 المتعلق بالتهيئة والتعمير (الجريدة الرسمية العدد 05 لسنة 1987)، وتتمثل هذه المخططات في: ***مخطط العمران الموجه** (خصت به المدن الكبرى والمتوسطة)، ***مخطط العمران المؤقت** (اهتم بالمراكز الحضرية وشبه الحضرية الصغيرة، ومدته قصيرة ولا تصادق عليه الوزارة بل يتم التصديق عليه ولائيا)، ***مخطط التحديث العمراني** (يتضمن اعتماد مالي للمدن الكبرى). وتم تطبيق هذه المخططات إلى غاية صدور قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 المذكور أعلاه، والذي أوجد أدوات التهيئة والتعمير التي تضبط التوجهات الرئيسية وتتنبأ بالتعمير وقواعده، وهما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، فيعتبر **الأول** أداة للتخطيط المحلي والمحدد الرئيسي للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، ويساير تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، وهو الإطار المرجعي للمخطط الثاني أي مخطط شغل الأراضي. ويمثلان معا **التعمير التنظيمي** الذي يتضمن قواعد عامة لتنظيم العقار، سواء كان عقارا مبنيا أو غير مبني، ويهتم بالتجمع الحضري داخل إطاره الطبيعي والبيئي بخلاف المخططات التي سبقت صدور هذا القانون والتي اقتصرت اهتمامها على داخل حدود المخطط العمراني للتجمع الحضري.

ولقد ضبط المشرع الجزائري هاتين الوثيقتين - أي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي - من خلال قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 ضمن المواد من 10 إلى 42. ومن أهم وظائفهما هو تحديد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية بالتعمير، وضبط توقعات التعمير وتحديد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح بترشيد استعمال المساحات ووقاية النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر، وهذا في إطار حماية البيئة والمحيط، وهو الأمر الذي فصل فيه قانون التهيئة والتعمير من خلال المحتوى القانوني والتقني لكل من الوثيقتين، **فالأولى** طابع التنبؤ والتخطيط المستقبلي الهادف إلى وضع وتحديد الاختيارات الأساسية للتنمية العمرانية، بينما تكتسي **الثانية** طابعا قانونيا صرفا **تصدر على أساسها رخصة البناء لاحقا**. وجاء أيضا نفس القانون رقم 29/90 المذكور أعلاه **بالتعمير الفردي** الذي يتمثل في رخص وشهادات التعمير التي تضمنتها مراسيم تنفيذية لهذا القانون، والواردة في الأساس في المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المذكور أعلاه. لتفاصيل أكثر حول هاتين الوثيقتين راجع في ذلك: عزاوي عبد الرحمان: الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، الجزائر، 2007، ص 597-599؛ وإقولي ولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 42-44 و ص 58؛ وإقولي ولد رايح صافية: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، عدد خاص، 2013، ص 231-265.

⁽²⁾ الجريدة الرسمية العدد 26 لسنة 1991.

⁽³⁾ الجريدة الرسمية العدد 62 لسنة 2005.

⁽⁴⁾ الجريدة الرسمية العدد 19 لسنة 2012.

⁽⁵⁾ انظر: المادة 24 من قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90.

⁽⁶⁾ جسد القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وبموجب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، تقسيم الأراضي فعليا، فصنّفها إلى قطاعات معمرة وقطاعات مبرمجة للتعمير وقطاعات للتعمير المستقبلي وقطاعات غير قابلة للتعمير، بحيث يعتبر القطاع كل جزء يتوقع تخصيص أراضيهِ لاستعمالات عامة وأجال محددة للتعمير بالنسبة للأصناف الثلاثة الأولى من القطاعات المحددة والمسماة بـ "قطاعات التعمير". انظر: المواد من 19 إلى 23 من هذا القانون.

⁽⁷⁾ انظر: المادة 11 من قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90.

⁽⁸⁾ انظر: المادة 16 من نفس القانون.

الإلزامية التفصيلية في مجال تنظيم التعمير، والذي يتم إعداده ضمن توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في كل بلدية أوجزه منها، إذ أنه يعمل بالدرجة الأولى على تحديد حقوق استخدام الأراضي والبناء⁽¹⁾، وقد تضمنت أحكامه المواد من 31 إلى 38 من قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90، وأيضا المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي ومحتوى الوثائق المتعلقة به⁽²⁾، المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 2005/09/11⁽³⁾ وبالمرسوم التنفيذي رقم 166/12 المؤرخ في 2012/04/04⁽⁴⁾.

هذا كله، دون أن ننسى دور القواعد العامة للتهيئة والتعمير التي تعتبر الخيار الأنجع والأقدر على ضبط عملية البناء في حالة غياب كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، والتي لجأ إليها المشرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 في المواد من 03 إلى 09 منه والمرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء⁽⁵⁾. فحددت المواد من 04 إلى 09 من قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 الإطار العام لهذه القواعد، فذكرت القطع الأرضية المعنية بالبناء، وهي تلك القطع التي تراعي الأجزاء المعمرة للبلدية وأيضا تكون في حدود ملائمة مع القابلية للاستغلال وتتناسب حدودها مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية، كما وجهت المعنيين بتنفيذ هذه القواعد، وفي نفس هذا الإطار العام، إلى ضرورة احترام بعض المواصفات التقنية للبناء من بُعد عن محور الطرق وعلو بنايات وضرورة ربطه بمصدر للمياه الصالحة للشرب وجهاز صرف للمياه المستعملة ورمي النفايات. وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 175/91 سالف الذكر، نجد أنه أوجد عناصر أساسية تصب في نفس مضمون ما حدده القانون رقم 29/90 المذكور أعلاه، وهي عناصر يجب مراعاتها في غياب أدوات التعمير وعند دراسة طلب رخصة البناء، منها ما هو متعلق بالصحة والأمن والسكينة العمومية⁽⁶⁾، ومنها ما هو متصل بموقع ومظهر البنايات⁽⁷⁾، ومنها ما خص به العمارات ذات الاستعمال السكني⁽⁸⁾. وفي الحقيقة أن هذه العناصر، والمذكورة على سبيل الحصر وبدقة متناهية، تأتي لتؤكد أهمية وضرورة احترام عمليات البناء للقواعد القانونية التقنية والفنية (الجمالية) للبناء .

⁽¹⁾ تنص المادة 31 من قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 على أنه: "يجب أن تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي، يحضر مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته". وتنص المادة 34 من نفس القانون على أنه: "يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأراضي والبناء".

⁽²⁾ الجريدة الرسمية العدد 26 لسنة 1991.

⁽³⁾ الجريدة الرسمية العدد 62 لسنة 2005.

⁽⁴⁾ الجريدة الرسمية العدد 21 لسنة 2012.

⁽⁵⁾ الجريدة الرسمية العدد 26 لسنة 1991.

⁽⁶⁾ انظر: المواد من 02 إلى 05 والمادة 8 والمواد من 13 إلى 18 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91.

⁽⁷⁾ انظر: المواد من 21 إلى 25 والمواد من 27 إلى 31 من نفس المرسوم.

⁽⁸⁾ انظر: المواد من 32 إلى 45 من نفس المرسوم.

وعلى هذا الأساس، فإنه يجب أن يتم تنفيذ كل عمليات البناء في الجزائر طبقا للقواعد التقنية القانونية المحكمة التي رسمها التشريع المتعلق برخصة البناء والمرتبطة بالنظام العام (l'Ordre Public) في ظل قرار رخصة البناء كقرار أحادي الجانب يستجيب لتشريع عام⁽¹⁾، ويقتضي ذلك مراعاة الأساليب الفنية والتقنية الفعالة في تنظيم البناء، وهو الأمر الذي يحتم تدخل رقابة الإدارة في الدولة بأجهزتها المعنية لتحقيق مطابقة أشغال البناء ولقمع كل مخالفة لهذه الأساليب⁽²⁾. وبواسطة هذه الوسيلة-أي رخصة البناء- يتم محاربة السكن غير القانوني وحماية المنظر والطابع الجمالي للعرمان (La Vue et le Caractère Esthétique d'Urbanisme).

3/- ارتباط الحق في البناء بحق الملكية العقارية بالدرجة الأولى:

طبقا لنص المادة 50 من القانون رقم 29/90 المتضمن قانون التهيئة والتعمير التي جاء فيها: "حق البناء مرتبط بملكية الأرض، ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض"، وبما أن حق الملكية ضمنه الدستور الجزائري⁽³⁾، وأيضا ما أكدته المادة 28 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 بقولها: "الملكية الخاصة للأموال العقارية والحقوق العينية العقارية تضمنها الدستور وتخضع للأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26

⁽¹⁾ تقتضي هذه الاستجابة القانونية، وباعتبار أن رخصة البناء عملا إداريا تخضع لأحكام القانون الإداري، تمكن صاحب الطلب المتضرر من قرار الإدارة أن يطعن في القرار المتعلق بها إداريا، وأيضا تمكنه من ممارسة الطعن القضائي لدى الجهة القضائية المختصة، وفي هذا الإطار تنص المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها على أنه: "يمكن صاحب الطلب الذي لم يقتنع بالرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة عدم الرد من طرف السلطة المختصة في الأجل المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية. وفي هذه الحالة، تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر (15) يوما... يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة".

⁽²⁾ تعتبر أعمال البناء المباشرة دون استصدار رخصة البناء عمالا غير مشروعة تستدعي توقيفها وحتى هدم البناء الناتج عنها، وهو الأمر الذي أكدته المشرع الجزائري في المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 05/04 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 المذكور أعلاه، والتي تنص على أنه: "عندما ينجز البناء دون رخصة، يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين (72) ساعة. في هذه الحال، ومراعاة للمتابعات الجزائية، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في أجل ثمانية (08) أيام، ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة. عند انقضاء المهلة، وفي حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، يصدر الوالي قرار هدم البناء في أجل لا يتعدى ثلاثين (30) يوما...". وتنص المادة 76 مكرر 5 من نفس القانون على أنه: "في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة... في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية، إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده...". وضمن تكريس اختصاص القضاء في هدم البناءات المقامة غير المطابقة لرخصة البناء، جاء في القرار الصادر عن المحكمة العليا، المؤرخ في 2009/04/22، في الملف رقم 427925 (مجلة المحكمة العليا، العدد 2 لسنة 2014، ص 331-334) ما يلي: "...حيث أنه حقيقة وبالفعل فإن القرار المنتقد... كان تطبيقا خاطئا للقانون لما اعتبر أن سلطة الهدم للمنشآت المقامة والغير مطابقة لرخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، في حين أنه على العكس من ذلك، كان على قضاة الاستئناف الفصل في الطلب على أساس المادة 76 مكرر 5 من القانون 05/04 المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وأنهم لما قاموا بذلك فإنهم عرّضوا قرارهم للنقض والإبطال". وتنص المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على أنه: "...إذا بينت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ووفق أحكام رخصة البناء، تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة له وأنه يجب عليه العمل على جعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها وحسب الأحكام المطبقة... يحدد للمعني أجلا لا يمكن أن يتعدى ثلاثة (3) أشهر قصد القيام بإجراء المطابقة، وبعد انقضاء هذا الأجل، يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي، إن اقتضى الأمر، شهادة المطابقة أو يرفضها عند الاقتضاء، ويشرع في الملاحقات القضائية طبقا لأحكام المادة 78 من القانون رقم 29/90...".

⁽³⁾ تنص المادة 64 من الدستور الجزائري المعدل سنة 2016 (الجريدة الرسمية العدد 14 لسنة 2016) على أن: "الملكية الخاصة مضمونة".

المذكور أعلاه..."، ووفقا لما جاء في المادة 30 من نفس القانون رقم 25/90 ما يلي: "يجب على كل حائز لملك عقاري أو شاغل إياه أن يكون لديه سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو هذا الشغل"، وبإحالة المادة 28 السالفة على الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم⁽¹⁾ والذي تنص المادة 684 منه على أنه: "يعتبر مالا عقاريا، كل حق عيني يقع على عقار، بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار"، وأيضا ما تنص عليه المادة 674 من نفس الأمر على أن: "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة"، **فإننا نتوصل إلى العلاقة القانونية** التي مفادها أن الحق في البناء يرتبط ارتباطا موضوعيا بحق الملكية العقارية بالدرجة الأولى. لكن لا يتم استعمال هذا الحق إلا من خلال استصدار رخصة البناء، وذلك طبقا للمادة 50 من القانون رقم 29/90 المتضمن قانون التهيئة والتعمير التي تنص على أن: "حق البناء مرتبط بملكية الأرض،... ويخضع لرخصة البناء...". فالملكية العقارية تخول للمالك الاستعمال والاستغلال والانتفاع بها في الأوجه المفيدة له وبكل حرية، وحق البناء يتعلق بحق استعمال العقار بالبناء عليه وتشديد البنائيات ذات الاستعمالات والاستغلالات المختلفة كالسكن أو التجارة أو الصناعة⁽²⁾. غير أن هذه الحرية مقيدة في ظل الدولة الحديثة بضرورة حماية الصالح العام والنظام العام العمراني⁽³⁾ وركائزه، فتتطلب حركة البناء يفرض على السلطة الإدارية الموازنة بين البناء كحق مضمون والنظام العام العمراني الذي يستلزم بالدرجة الأولى المحافظة على التنسيق العام في البناء والمظهر الجمالي للمدينة⁽⁴⁾، بالإضافة إلى المحافظة على العناصر التقليدية من صحة عامة وسكينة عامة وأمن عام، وهو الأمر الذي استدعى تدخل السلطة الإدارية بتقييد حق الملكية العقارية بترخيص أعمال البناء من خلال إجراءات فردية، وهي رخصة البناء الوسيلة المباشرة لممارسة وإعمال صلاحيات الضبط الإداري في مجال العمران⁽⁵⁾. والركائز التي يبنى عليها النظام العام الجمالي تتلخص في وضع

⁽¹⁾ انظر: الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني (الجريدة الرسمية العدد 78 لسنة 1975)، المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/88 المؤرخ في 03/05/1988 (الجريدة الرسمية العدد 18 لسنة 1988)، والقانون رقم 10/05 المؤرخ في 20/06/2005 (الجريدة الرسمية العدد 44 لسنة 2005)، والقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 (الجريدة الرسمية العدد 31 لسنة 2007).

⁽²⁾ وكمثال على ذلك مالك الأرض الفلاحية الذي تتجلى صفته كمالك باستعمال حقه في البناء الذي يعد من أدوات استغلال الأرض من جهة وأداة لتغيير وجهتها من جهة أخرى، أي التغيير من الوجهة الفلاحية إلى أرض مبنية. راجع في هذا الإطار: عزايي عبد الرحمان: مطبوعة محاضرات في مقياس التهيئة والتعمير أقيمت على طلبه ماجستير القانون العام دفعة 2010/2011، مشار إليه، ص 9؛ و نورة منصور: قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دون طبعة، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 39.

⁽³⁾ لم يعد حق الملكية العقارية حقا مطلقا بل غدا يتصف بالنسبية شأنه في ذلك شأن أي حرية أو حق آخر، لترد عليه عدة قيود من بينها ما تفرضه مقتضيات النظام العام بأبعاده التقليدية والحديثة، والتي من بينها النظام العام الجمالي. فبعد أن كان النظام العام في مفهومه التقليدي في القانون الإداري يركز على الأمن العام والسكينة العامة والصحة والنظافة العامة اتسع إلى مواضيع ومجالات أخرى سايرت تطور وظيفة الدولة ودورها المتزايد في المجتمع، كما أن القانون الذي تضعه السلطة العامة في هذه الدولة أصبح يبغي أهدافا أسمى من الأمن العام، ومن هذه الأهداف موضوع النظام العام الجمالي أو "نظام الرونق والزواء"، والذي يشمل جمال المدينة من تنظيم للعمران والعمل على تناسق البنائيات وانسجامها مع بعضها البعض. للاستزادة أكثر انظر: عزايي عبد الرحمان: المظاهر الجديدة لمفهوم النظام العام في القانون الإداري: "حالتا النظام العام الجمالي والنظام العام الاقتصادي"، المجلة القانونية التونسية، مركز النشر الجامعي، مجلة سنوية، 2008، ص 83-106.

⁽⁴⁾ انظر: ميلود بوطريكي، المرجع السابق، ص 35.

⁽⁵⁾ عزايي عبد الرحمان: مطبوعة محاضرات في مقياس قانون التهيئة والتعمير أقيمت على طلبه ماجستير القانون العام دفعة 2010/2011، مشار إليه، ص 38.

ضوابط قانونية وآليات عملية غايتها تفعيل الاستغلال العقلاني للعقار وأيضا الرقابة على عمليات تشييد بنايات بمختلف أنواعها وأحجامها وفقا للمبادئ والقواعد التقنية والفنية الهندسية والمعمارية اللازمة، والمحافظة في الوقت ذاته على مقتضيات حماية البيئة.

وأمام هذه الأهمية التي تكتسبها رخصة البناء في مجال تنظيم وضبط الحق في البناء في الجزائر، والتي تبرز من خلال مميزاتها وأبعادها القانونية بالدرجة الأولى، فإنه يمكن تعريف رخصة البناء على أنها قرار إداري صادر عن سلطة إدارية مختصة وفق ضوابط قانونية محددة مسبقا وقبل الشروع في أعمال البناء، بغرض تفعيل الحق في البناء المرتبط بحق الملكية العقارية في المقام الأول، وهدفه ضبط حركة البناء في أبعادها الاجتماعية والاقتصادية والبيئية والجمالية.

وبالنتيجة من هذا التعريف ولتأكيد أهمية التأطير القانوني للترخيص بالبناء كان لا بد على المشرع الجزائري ومن ورائه السلطة التنفيذية أن يعمل على تسطير أسس مرجعية قانونية لا ينبغي إغفالها من قبل السلطة المختصة بتسليم القرار المتعلق بها عند دراسة كل ملف طلب رخصة بناء.

ثانيا: الأسس المرجعية للترخيص بالبناء في القانون الجزائري:

يحكم عملية الترخيص بالبناء أساسان يجب التقيد بهما: أولهما تحديد أشغال البناء المراد إنجازها والتي على ضوئها يتم هذا الترخيص (مجال رخصة البناء من حيث الأشغال)، وثانيهما التأكد من الصفة القانونية المؤهلة لاستصدار رخصة البناء (مجال رخصة البناء من حيث الأشخاص).

1/- الأساس الأول: تحديد الأشغال المعنية برخصة البناء:

انطلاقا من الأساس الأول المرتبط بأهمية ودقة عملية تحديد الأشغال المعنية برخصة البناء، فإنه لا يمكن لأي شخص يسعى لإنجاز أي شكل من أشكال البناء أن يعرف مسبقا إذا كانت الأشغال التي هو مقبل عليها تحتاج إلى استصدار رخصة البناء أم لا، إلا إذا تم تحديد الأشغال المعنية برخصة البناء مسبقا، لذا نجد أن المشرع الجزائري قد حدد مجال تطبيق رخصة البناء من حيث الأشغال، فوضح الأشغال المعنية بضرورة طلب رخصة البناء، وهو الأمر الذي نستشفه من مضمون الفقرة الأولى من المادة 52 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والتي تنص على أنه:

" تشترط رخصة البناء من أجل تشييد بنايات جديدة مهما كان استعمالها، ولتتمديد بنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أوالتسييج".

فهذه المادة تبين أن رخصة البناء تكون ملزمة عند القيام ببعض الأعمال دون غيرها⁽¹⁾، ويمكن تصنيفها إلى **جزعين** هما: أعمال إنشاء وتشبيد المباني الجديدة (Les Constructions initiales et nouvelles)، والأعمال التي تتم على المباني القائمة (Les Travaux sur les constructions existantes).

ففيما يخص **الجزء الأول**، يقصد بالتشييد الإنشاء وإقامة المبنى لأول مرة وإخراجه للوجود على قطعة أرضية، وذلك إما كله أو جزءا منه، وسواء تم فوق سطح تلك القطعة الأرضية أو في باطنها، ومهما كانت وظيفته كالسكن أو غيره. وأما **الجزء الثاني**، فهي أعمال تستلزم رخصة البناء ليس لمباشرة تشييد البناء الجديدة، وإنما تُفرض من أجل القيام بأعمال تتم على المباني القائمة، حددتها نفس المادة 52 من القانون 29/90 سالف الذكر، وهي: **تمديد** البناءات الموجودة، و**تغيير البناء** الذي يمس الحيطان الضخمة منه، و**تغيير الواجهات** المفضية على الساحات العمومية، وإنجاز جدار صلب للتدعيم والتسييج.

وعليه، إن كل الأعمال المذكورة أوضاع قانونية لأعمال مادية تُجرى على العقار العادي وحتى الملك الوقفي العام العقاري⁽²⁾، لذا لا بد من الرجوع إلى السلطة الإدارية المختصة لاستصدار رخصة إدارية للقيام بها وبغض النظر عن طبيعة الأشخاص المقبلين على البناء سواء كانوا من أشخاص القانون العام أو أشخاص القانون الخاص، وهذا فيما عدا **الاستثناءات** المنصوص عليها قانونا، والمتمثلة في إعفاء بعض البناءات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني من الحصول على رخصة البناء، وبعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات، حيث تنص **المادة 53** من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على ما يلي: "لا تخضع لرخصة البناء البناءات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافيقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في المجال التعمير والبناء"، وأيضا تصب في هذا الإطار **المادة الأولى** من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المذكور أعلاه والتي تنص على أنه: "تخص أحكام هذا المرسوم شهادة التعمير ورخصة

⁽¹⁾ وبالرجوع إلى القانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية (الجريدة الرسمية العدد 14 لسنة 2011)، وبالضبط إلى المادة 3 منه، فإننا نقف على **مجال آخر لأعمال البناء في إطار المشروع العقاري** الذي يتضمن مجموع النشاطات المتعلقة بالبناء والتهيئة والإصلاح والترميم والتجديد وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وتدعيم البناءات المخصصة لبيع و/أو الإيجار بما فيه تهيئة الأرضيات المخصصة لاستقبال البناءات. كما أن المادتين 14 و15 من نفس القانون حددت العمليات التي يشملها نشاط الترقية العقارية والتي يساهم من خلالها **المركبي العقاري** في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة، والمتمثلة في:

- إنجاز البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية والمرافقة الضرورية لتسيير هذه المجمعات؛

- اقتناء وتهيئة الأرضيات من أجل البناء؛

- تجديد أو إعادة تأهيل أو إعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البناءات.

⁽²⁾ للاستزادة أكثر حول مضمون الأشغال المطلوب فيها رخصة البناء انظر: عبد الرحمان عزوي: الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 586-589؛ و الزين عزري: إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد 3، 2008، ص 13؛ و بن مشرنن خيرالدين: رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي ترميم وحفظ الملك الوقفي العقاري العام - الشروط المرتبطة بالبناء على الأملاك الوقفية عموما والمسجد كأهم وقف عقاري تدور حوله العمارة الإسلامية، ط 1، دار هومه، الجزائر، 2014، ص 31-38.

التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، المبينة في المواد المعينة من القانون 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، وذلك فيما يتعلق بتحضير هذه الرخص والشهادات وتسليمها إلى من يطلبها. ولا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات".

كما لا يفوتنا، ونحن بصدد الحديث عن مجال أشغال البناء والمصطلحات التي تدخل ضمنه، أن نشير إلى أن السلطة التنفيذية في الجزائر استعملت مصطلح جديد لم يتم التطرق له في القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ألا وهو مصطلح "التحويل" الذي ورد في المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المذكور أعلاه والتي تنص على أنه: "يشترط كل تشييد لبناية أوكل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير: مشتملات الأرضية والمقاسة والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكلة الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد 49 و 52 و 55 من القانون 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمذكور أعلاه، مع مراعاة المادة الأولى من هذا المرسوم". وهكذا وسّعت هذه المادة من مجال الأشغال التي تسمها رخصة البناء بإضافة أعمال التحويل التي تعني تغيير الغرض الذي أنشئ من أجله المبنى كتحويله من سكن إلى مكاتب.

ورغم أهمية الأساس الأول في ضبط وتنظيم الأشغال المعنية برخصة البناء إلا أنه كان من الضروري ولزاما إسناده بأساس ثان ينسجم مع الدور الذي تؤديه هذه الرخصة في بعث النشاط في الملكية العقارية، والغاية من إرساله هو توضيح أصحاب الوضعيات القانونية المؤهلة لاستصدار قرار الترخيص بالبناء.

2/- الأساس الثاني: تحديد الصفة القانونية المؤهلة لاستصدار رخصة البناء:

يتم تحديد نطاق تطبيق رخصة البناء من حيث الأشخاص في القانون الجزائري من خلال تتبع النصوص القانونية ذات الصلة برخصة البناء عموما، وأولها القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي تنص المادة 50 منه على ما يلي: "حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس في ظل احترام الأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض...". وهكذا حصرت هذه المادة أصحاب الصفة القانونية في طلب رخصة البناء لدى السلطة الإدارية المختصة في مالك العقار فقط. غير أننا بإلقاء نظرة متأنية على النصوص القانونية الأخرى⁽¹⁾ التي تطرقت لمضمون عملية البناء وممارسة حق

⁽¹⁾ هناك ارتباط وثيق بين المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها وأحكام القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والذي بدوره أي القانون رقم 29/90- يحيل على بعض مواد أحكام القانون المدني (خاصة المادة 828، والمادة 808 وما بعدها) وأيضا على القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري المذكور أعلاه (انظر المواد 35 و 40 و 41 منه)، وهذا الأخير أي القانون رقم 25/90- يعتبر أيضا المصدر المباشر المنظم للأصناف القانونية للأموال العقارية ومن بينها الأوقاف (انظر المواد 23 و 31 و 32 من القانون 25/90 سالف الذكر). فقانون الأوقاف رقم 10/91 (قانون خاص) ذو صلة مباشرة بالقانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، إذ أن المادة 26 مكرر 3 من القانون رقم 07/01 المعدل والمنتم للقانون رقم 10/91 سمحت بإمكانية إدماج الأراضي الفلاحية الوقفية المجاورة للتجمعات السكنية ضمن الأراضي العمرانية طبقا لأحكام قانون التهيئة والتعمير.

البناء، نقف على نتيجة هامة هي أن حق الملكية العقارية ليس هو الشرط الوحيد للترخيص بالبناء، أي أنه ليس هو العنصر الوحيد في إثبات العلاقة القانونية المؤدية لاستعمال واستغلال العقار بالبناء عليه، بل هناك وضعيات قانونية أخرى تسمح بالترخيص بالبناء، وهو الأمر الذي تضمنته المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المذكور أعلاه، والتي جاء فيها: "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. يجب أن يقدم صاحب الطلب، لدعم طلبه: - إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمذكور أعلاه، - أو توكيلا طبقا لأحكام الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المذكور أعلاه، - أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية،

- أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا.

يمكن صاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص. وفي هذه الحالة، يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين القوام".

وعليه، ووفقا لمضمون المادة 42 سالفة الذكر، فإن الوضعيات الأخرى المؤهلة لاستصدار رخصة البناء نابعة من السيطرة القانونية على العقار المعني بالبناء دون أن يتوافر عنصر الملكية العقارية⁽¹⁾، وهو ما يضعنا أمام حقيقة قانونية مضمونها أن الاستعمال والاستغلال بالبناء لا يقتصر على المالك وحده، بل يمتد إلى غيره ممن لهم السيطرة القانونية على العقار، فيُعترف لهم هم الآخرون بحق البناء، وبذلك تم استبعاد الفكرة التقليدية التي تقصر ممارسة حق البناء بضرورة توافر حق الملكية العقارية فقط. وهي النتيجة التي توصل إليها الأستاذ "عزوي عبد الرحمان" بقوله: "...أن إثبات حق الملكية ليس شرطاً مانعاً للتقدم بالطلب للحصول على رخصة البناء، بل هو شرط من بين شروط أخرى تحل محله ما دام طالب رخصة البناء في وضعية قانونية صحيحة وله فيها السيطرة القانونية على العقار محل طلب الترخيص بالبناء مما يمنحه الصفة في طلبه"⁽²⁾.

إن، فالمرسوم التنفيذي رقم 19/15 المذكور أعلاه قد وسع من نطاق الأشخاص الذين لهم الصفة القانونية في طلب رخصة البناء إلى أشخاص آخرين، وعلى وجه التحديد كل من: الوكيل المرفق بوكالة خاصة⁽³⁾ من المالك،

(1) عزوي عبد الرحمان: مطبوعة محاضرات في مقياس التهيئة والتعمير دفعة 2010/2011، المرجع السابق، ص 44 .

(2) لقد استنبط واستنتج مصطلح "السيطرة القانونية" الأستاذ "عزوي عبد الرحمن"، ووظفه كتعبير أكثر مرونة وشمولا لاستعمال الشخص لحقه في البناء دون اقتصار هذا الحق على حق الملكية، والذي من شأنه أن يُمكّن من استعمال واستغلال الحق في البناء في الأغراض التي تخدم المصلحة المشروعة. للاستزادة أكثر حول هذه الجزئية راجع: عزوي عبد الرحمان: الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 604.

(3) تنص الفقرة الأولى من المادة 574 من القانون المدني الجزائري على أنه: "لا بد من وكالة خاصة في كل عمل ليس من أعمال الإدارة لاسيما في البيع والرهن والتبرع والصلح والإقرار والتحكيم وتوجيه اليمين والمرافعة أمام القضاء".

والمستأجر المرخص له قانوناً⁽¹⁾، والحائز⁽²⁾، والهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية والتي يدخل ضمنها الهيئة المسيرة للأموال الوقفية، لأنها لا تعتبر مالكة لها فحيازتها العقارية وبقية وتسييرها مسند لهيئة حكومية هي وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، وحسب الوضعية القانونية المستنتجة من هذه المادة يمكنها الحصول على رخصة البناء إذا تطلب استغلال الأرض الموقوفة ذلك⁽³⁾، وأن هذه الوضعية القانونية تؤهلها لطلب رخصة البناء دون وصول العلاقة القانونية بينها وبين العقار الممارس عليه حق البناء إلى درجة الملكية، هذا إلى جانب الحقوق العينية الأخرى والناجمة عن أوضاع وترتيبات قانونية أخرى كالحيازة والإيجار، فيكفي ثبوت حق الاستعمال والاستغلال كحق عيني على العقار المعني بالبناء⁽⁴⁾.

وذلك على الرغم من إمكانية استصدار الشخص المعنوي المالك للعقار رخصة البناء على شرط إرفاق طلبه بنسخة من القانون الأساسي الخاص به، وهو ما تضمنته الفقرة الثانية من المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 بنصها على أنه:

"... أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصاً معنوياً..."

فهذه الفقرة الثانية لا تعني الملك الوقفي العام العقاري ولا تنطبق عليه وإن كان يتمتع بالشخصية المعنوية، فهو لا يملك قانوناً أساسياً بل أساس إنشائه هو العقد (الحجة) الوقفي فقط، وأن من يمثله هو الناظر الذي لم تحدده هذه الفقرة لا تصريحاً ولا تلميحاً.

⁽¹⁾ يجب أن يطلب المستأجر من المؤجر مالك العين المؤجرة ترخيصاً صريحاً (موافقة مكتوبة)، يسمح له بمقتضاها القيام بأشغال البناء. وتنص في هذا الإطار الفقرة الأولى من المادة 492 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: "لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة أي تغيير بدون إذن مكتوب من المؤجر".

⁽²⁾ سمحت المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المذكورة أعلاه بإمكانية تقديم طلب رخصة بناء مرفق بنسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري، إلا أن حامل هذه الشهادة لم يذكر في نص الفقرة الأولى من نفس المادة من الصفات التي يمكنها طلب هذه الرخصة، بل يفهم من سياق نص هذه المادة، وتتجلى أكثر هذه الصفة - صفة الحائز - بالرجوع إلى أحكام القانون المدني خاصة المادة 808 وما بعدها والمادة 823.

⁽³⁾ نورة منصور: المرجع السابق، ص 41-42.

⁽⁴⁾ انظر: بن مشرطن خير الدين، المرجع السابق، ص 46-47.

كما أن المادة 51 من القانون رقم 02/97 المؤرخ في 1997/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 1998⁽¹⁾ أضافت شخصا⁽²⁾ آخر يمكنه طلب رخصة البناء، وهو صاحب الامتياز⁽³⁾.

هذا دون أن نهمل الوضعية القانونية المؤهلة للمرقي العقاري (شخص طبيعي أو معنوي)⁽⁴⁾ لاستصدار رخصة البناء، وذلك وفقا للمواد 3 و 4 و 5 و 11 من القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، إذ أنه يخصص له بالمبادرة بالمشاريع العقارية ويخضع في نشاطه في مجال التصميم والبناء إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المحددة في التشريع المعمول به، وأيضا عليه أن تتطابق مشاريعه مع مخططات التعمير وتتوفر فيها كل الرخص المسبقة المطلوبة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما.

وأما أهمية بناء المساجد في الجزائر، أصدرت السلطة التنفيذية مرسوما تنفيذيا تحت رقم 81/91 عدل وتم بالمرسوم التنفيذي رقم 338/91 وبالمرسوم التنفيذي رقم 437/92، يتمثل دوره في تحديد الأسس الرئيسية لبناء المساجد، وهو المرسوم التنفيذي المتعلق ببنائها وتنظيمها وتسييرها وتحديد وظيفتها، ثم حل محله المرسوم التنفيذي رقم 377/13 المتضمن القانون الأساسي للمسجد، والذي بموجبه تم تحديد أصحاب الحق في بناء المساجد⁽⁵⁾ طبقا للمادة 22 منه التي تنص على أنه: " يتولى بناء المسجد: -الدولة، - لجان المساجد المسجلة قانونا، -الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين

(1) الجريدة الرسمية العدد 89 لسنة 1997.

(2) لم يذكر المشرع الجزائري إمكانية طلب رخصة البناء من قبل الشخص المعنوي في المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المحدد لكيفيات تحضير شهادات التعمير ورخص التجزئة وشهادات التقسيم ورخص البناء وشهادات المطابقة ورخص الهدم (الجريدة الرسمية العدد 26 سنة 1991) والملغى، لكنه استدرك ذلك في المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها بموجب الفقرة 2 من المادة 42 منه، والتي أورد فيها: " يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه... - أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا...". وهو ما يفيد بأنه لا يجوز لأي شخص أن يباشر أعمال البناء دون استصدار رخصة البناء، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا.

(3) منحت المادة 51 من القانون رقم 02/97 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 المعدلة للمادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 18/93 المؤرخ في 1993/12/29 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 (الجريدة الرسمية العدد 88 لسنة 1993)، الحق في طلب رخصة البناء لصاحب حق الامتياز على الأراضي التابعة للملكية الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية أو معترف بمنفعتها العمومية، حيث قضت بما يلي: "يمكن التنازل أو المنح بامتياز الأراضي التابعة للأموال الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني، وذلك لهيئات عمومية أو المعترف بمنفعتها العمومية أو إلى الجمعيات التي تتسم بالطابع السياسي ومؤسسات عمومية ذات الطابع الاقتصادي وأشخاص طبيعيين أو اعتباريين خاضعين للقانون الخاص. وبصفة استثنائية يمكن أن يتم التنازل أو المنح بامتياز الأراضي المذكورة أعلاه بالتراضي لفائدة الاستثمارات المستفيدة من المزايا المحددة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما. يعطي المنح بالامتياز المذكور في الفقرتين السابقتين للمستفيد منه الحق في تسليم رخصة البناء طبقا للتشريع الساري المفعول".

(4) تنص الفقرة ما قبل الأخيرة من المادة 3 من القانون رقم 04/11 على أن: "المرقي العقاري: يعد مرقيا عقاريا، في مفهوم هذا القانون، كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها".

(5) تنص المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 377/13 المذكور أعلاه على ما يلي: " يخضع بناء المساجد للشروط الآتية... - الحصول على رخصة البناء من المصالح المختصة...". وهو تقريبا نفس مضمون المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 81/91 المتعلق ببناء المسجد (الملغى)، والتي كانت تنص على أنه: " يخضع بناء المساجد لما يأتي: إلزامية الحصول على رخصة البناء من المصالح المختصة، بعد دراسة مستوفية لكافة الشروط التقنية...".

المرخص لهم من إدارة الشؤون الدينية والأوقاف". وبالتالي حصرت هذه المادة أصحاب الحق (الصفة القانونية)⁽¹⁾ في بناء المساجد في كل من: الدولة، لجان المساجد المسجلة قانونا كجمعيات ذات طابع ديني⁽²⁾، الأشخاص الطبيعيين والأشخاص المعنويين المرخص لهم من قبل إدارة الشؤون الدينية والأوقاف.

غير أن بناء المسجد من قبل الفئات المحددة في هذه المادة 22 قد يتم على عقار غير وقفي وهو الأرض المخصصة بموجب قرار التخصيص⁽³⁾، وهو ما أكدته المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 377/13 التي جاء فيها: "تخصص بالمجان أوعية عقارية لبناء المساجد في كل مخطط عمراني تضعه الدولة أو الجماعات المحلية وفقا لأدوات التهيئة والتعمير"، ليتم إدماج المسجد وما يلحق به من مرافق بمجرد الشروع في بنائه ضمن الأملاك الوقفية العامة، أي

⁽¹⁾ كانت الفقرة الأولى من المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 81/91 (الملغى) تحدد أصحاب الحق في بناء المساجد كما يلي: "يقوم ببناء المسجد:- الدولة،- الجمعيات،- الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين".

⁽²⁾ وذلك وفقا للمادة 47 من القانون رقم 06/12 المؤرخ في 12/01/2012 المتعلق بالجمعيات (الجريدة الرسمية العدد 02 لسنة 2012)، والتي أخضعت تأسيس الجمعيات ذات الطابع الديني لنظام خاص، والذي لم يصدر بعد، وهو مشروع نص تنظيمي في طور الإعداد. لذا أكد وزير الداخلية والجماعات المحلية، وبموجب البرقية رقم 1192 المؤرخة في 30/04/2013، على إرجاء دراسة جميع ملفات تأسيس الجمعيات ذات الطابع الديني إلى غاية صدور هذا النص التنظيمي، والاكتفاء فقط بدراسة ملفات تجديد الهيئات القيادية للجمعيات.

⁽³⁾ إن القطعة الأرضية التي يُبنى عليها المسجد قد تكون مخصصة لبناء مسجد بواسطة قرار التخصيص كون التخصيص أحد طرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة، والذي تلجأ إليه الدولة والجماعات الإقليمية خدمة للصالح العام بأن تضع قطعة أرض تحت تصرف إحدى الدوائر الوزارية أو مصلحة عمومية لأداء مهامها. فهذه القطعة الأرضية المخصصة لبناء مسجد ليست وفقا عاما قبل بناء المسجد، لكن بممارسة حق البناء عليها تصبح ملكا وقفا عاما طبقا للمادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 377/13 التي تنص على أنه: "يدمج المسجد وما يلحق به من مرافق ضمن الأملاك الوقفية العامة بمجرد الشروع في بنائه"، وهو الغالب في بناء المساجد، إذ يتم على عقارات تابعة في معظمها للأملاك الدولية الخاصة بموجب عملية التخصيص لبناء المساجد، والتي تمر بأربع مراحل هي: 1/- مرحلة تحديد قطعة الأرض: وهنا تقوم لجنة التهيئة والتعمير الولائية بالاجتماع وتحديد القطعة الأرضية التي سيتم تخصيصها لبناء المسجد، بعد الاستماع إلى الاقتراحات المختلفة والمتعلقة بالمواقع الممكنة لمشروع البناء ومعاينة القطعة المختارة لمشروع البناء ميدانيا. ليتم بعد ذلك تحرير محضر يسمى "محضر توطين الأرض"، والذي تبعا له يقوم مدير أملاك الدولة بمراسلة مديرية مسح الأراضي للقيام بمسح هذا العقار المعني وموافاته به. مع العلم أن لجنة التهيئة والتعمير الولائية تضم كل من: مدير مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء، ومدير مديرية الشؤون الدينية والأوقاف، ومدير مديرية أملاك الدولة، ومدير مديرية المصالح الفلاحية، ومدير مديرية التجهيزات العمومية. 2/- مرحلة مسح العقار المعني بالتخصيص: تقوم فرقة تقنية تابعة لمديرية مسح الأراضي بمعاينة العقار المعني بالعملية، وتتجزأ لفا تقنيا خاصا به يحتوي على الوثائق التالية:- وثيقة محضر ترسيم التحديد (PROCES VERBAL de DELIMITATION)؛- وثيقة تصميم موقع العقار المعني (CROQUIS de LEVE)؛- وثيقة الملاحظات التقنية (OBSERVATIONS TACHEOMETRIQUES)؛- وثيقة حساب القدرات أو المحتويات (CALCULE de CONTENANCE)؛- وثيقة المسح (DOCUMENT D'ARPENTAGE). وعلى إثر الانتهاء من عملية المسح يرسل مدير مسح الأراضي هذا الملف التقني لمدير أملاك الدولة. 3/- مرحلة التخصيص للعقار المعني والبناء عليه: بعد تسلم مدير أملاك الدولة لهذا الملف التقني، تقوم مصالحه المعنية بعملية إلغاء التصنيف للوعاء العقاري المعني من خزانة الأملاك الوطنية الخاصة، وتسليم قرار التخصيص لفائدة مديرية الشؤون الدينية والأوقاف الواقع في دائرة اختصاصها هذا العقار، ويوضع تحت تصرف وزارة الشؤون الدينية والأوقاف لتقوم بمباشرة الإجراءات الخاصة باستصدار رخصة البناء لمباشرة أشغال البناء أو تقوم بذلك اللجنة الدينية المرخص لها من قبلها والمؤسسة خصيصا لهذا المشروع أو ينجز البناء الخواص المرخص لهم (انظر المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 377/13 المذكورة أعلاه). فقرار التخصيص يسمح باستصدار رخصة البناء لمباشرة أشغال البناء. 4/- عملية تسوية الوضعية القانونية للقطعة الأرضية المعنية ببناء المسجد: بعد إتمام بناء المسجد تقوم مديرية الشؤون الدينية والأوقاف الواقع في دائرة اختصاصها العقار المخصص بإعداد عقد إداري لنقل ملكية القطعة الأرضية المخصصة لبناء المسجد لضمها ضمن الأملاك الوقفية العامة طبقا لأحكام المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 01/12/1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها (الجريدة الرسمية العدد 90 لسنة 1998)، والتي تنص على أنه: "تسوى ضمن الأوقاف العامة كل وضعية أرض وقف خصصت لبناء المساجد أو المشاريع الدينية وملحقاتها، طبقا لأحكام المادتين 8 و 43 من القانون 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 والمذكور أعلاه".

يصح العقار المبني وفقا عاما بالمآل. كما قد يكون بناء المساجد على أراضٍ وقفية، وهو ما تضمنته المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 377/13 التي تنص على أنه: "يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي أن يوقف وعاء عقاريا من أجل بناء مسجد"، وبهذا فالأرض المراد البناء عليها أرض وقفية أولا والمبنى أي المسجد وقف ثانٍ وفقا للمادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 377/13 سالف الذكر التي تنص على أن: "المسجد وقف عام، لا يؤول أمره إلا للدولة المكلفة شرعا والمسؤولة عن حرمة وتسييره واستقلاليتيه في أداء رسالته وتجسيد وظيفته"، فيصبح الكل وفقا عاما مضاعفاً الأهمية، لأن للمسجد خصوصية كوقف عام ومكانة معتبرة دينيا ودينيويا تؤكدتها المادة 2 من ذات المرسوم التنفيذي رقم 377/13 التي ورد فيها ما يلي: "المسجد بيت الله يجتمع فيه المسلمون لأداء صلاتهم وتلاوة القرآن الكريم وذكر الله تعالى ولتعلم ما ينفعهم في أمور دينهم وديناهم"⁽¹⁾.

ونشير هنا إلى أن تنظيم عملية بناء المساجد في الجزائر تخضع لثنائية في تطبيق النصوص القانونية المتعلقة بالبناء، حيث جاء في المادة 21 من النص القانوني المرجعي الأول في بناء المساجد، أي المرسوم التنفيذي رقم 377/13، ما يلي: "يخضع بناء المساجد لأحكام هذا المرسوم والتشريع والتنظيم الجاري بهما العمل".

ورغم أهمية هذه الأسس إلا أن المنظومة القانونية في مجال البناء بالجزائر عرفت تأطيرا لإجراءات الحصول على رخصة البناء يكون من الضروري على كل طالب رخصة بناء أن يقف على محتواها بالنظر لأهميتها، والمتمثلة في تقديم طلب رخصة البناء من قبل الشخص المعني بالأمر-أي صاحب الصفة القانونية- إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مقابل تسليم هذا الشخص وصل إيداع يثبت استلام الوثائق الأساسية المتطلبه قانونا في ملف طلب رخصة البناء، إذ تم تحديد الوثائق المرتبطة بملف طلب رخصة البناء بموجب المواد من 42 إلى 44 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المذكور أعلاه، وهي وثائق إدارية وتقنية تبين مدى انسجام مشروع البناء مع قواعد التهيئة والتعمير، صنفها المادة 43 من هذا المرسوم إلى ثلاثة ملفات:

⁽¹⁾ للوقوف أكثر على الأهمية التي أولاها المرسوم التنفيذي رقم 377/13 لدور المساجد في الرقي بالجانب الروحي والترابي والعلمي والثقافي في الجزائر انظر المواد من 4 إلى 12 من هذا المرسوم.

* ملف الوثائق الإدارية⁽¹⁾.

* ملف وثائق الهندسة المدنية⁽²⁾.

* **ملف الوثائق التقنية⁽³⁾**. كما فرضت الفقرة الأولى من المادة 44 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 19/15 أن تتجزر وثائق المشاريع الخاضعة لرخصة البناء من قبل مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين معاً وأن يرفق طلب الترخيص بتأشيرة هذين المهندسين، حيث ورد فيها: "يجب أن تعدّ الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري ودراسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء، بالاشتراك بين مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية، اللذين يمارسان مهنتيهما حسب الإجراءات القانونية المعمول بها، وتؤشر من طرفهما كلّ فيما يخصه، طبقاً لأحكام المادة 55⁽⁴⁾ من القانون

⁽¹⁾ يتضمن ملف الوثائق الإدارية ما يلي: 1/- مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبيانات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر؛ 2/- قرار السلطة المختصة المتضمن الترخيص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة؛ 3/- شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفقاً للأحكام المذكورة أعلاه، بالنسبة للبيانات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة؛ 4/- البيانات والوثائق المتعلقة بالأشغال المراد إنجازها على البناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص.

⁽²⁾ يحتوي ملف وثائق الهندسة المدنية على ما يلي: 1/- مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع؛ 2/- مخطط الكتلة على سلم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500 م² أو على سلم 500/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000 م² ويتعدى 500 م²، وعلى سلم 1000/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000 م²، ويحتوي هذا المخطط على البيانات التالية: - حدود قطعة الأرض ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء، - منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية، - نوع طوابق البيانات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها، - ارتفاع البيانات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية أو غير المبنية، - المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض، - بيان شبكات التهوية الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.

3/- تصاميم معدّة على سلم 1/50 بالنسبة للبيانات التي نقل مساحة مشتملاتها عن 300 م²، وعلى سلم 100/1 بالنسبة للبيانات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300 م² و 600 م²، وعلى سلم 200/1 بالنسبة لباقي البيانات: للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمحللات التقنية، وكذا واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيدية والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب. وهنا ينبغي أن يوضح تخصيص المحلات على هذه التصاميم، والأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها أو الأجزاء التي تم هدمها والأجزاء المبرمجة بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى.

4/- مذكرة تتضمن الكثف الوصفي والتقديري للأشغال وأجل إنجاز ذلك؛ 5/- الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص، عند الاقتضاء.

⁽³⁾ يضم هذا الملف التقني ما يلي: 1/- مذكرة ترفق بالرسوم البيانية الضرورية، باستثناء البيانات الخاصة بالسكنات الفردية، وتتضمن البيانات التالية: - عدد العمال وطاقة استقبال كلّ محل؛ - وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية؛ - تصاميم شبكة صرف المياه المستعملة؛ - الوسائل الخاصة بالدفّاق والنجدة من الحرائق؛ - بيانات تثبت مدى احترام قواعد حماية البيئة في مشروع البناء؛ وتتلخص في نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية والزراعة والمحيط، الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعثت الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية؛ ومستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبيانات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور؛ ووصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنّعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبيانات الصناعية. 2/- دراسة الهندسة المدنية: وتتضمن ما يلي: - تقرير يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية يوضح من خلاله تحديد ووصف الهيكل الحامل للبناية، وأيضاً أبعاد المنشآت والعناصر التي تكوّن الهيكل؛ - تصاميم الهيكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.

⁽⁴⁾ تنص المادة 55 المعدلة والمتممة بموجب المادة 5 من القانون رقم 05/04 المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على ما يلي: "يجب أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين معاً في إطار عقد إدارة المشروع. يحتوي المشروع المعماري على تصاميم ووثائق تبين موقع المشروع وتنظيمه وحجمه ونوع الواجهات، وكذا مواد البناء والألوان المختارة التي تبرز الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع الجزائري. تحتوي الدراسات التقنية خصوصاً على الهندسة المدنية للهيكل وكذا قطع الأشغال الثانوية".

مع الإشارة إلى أنّ القانون رقم 29/90 سالف الذكر، وقبل تعديل المادة 55 منه، لم يكن يشترط تأشيرة المهندس في الهندسة المدنية.

29/90..."، وهذا على الرغم من أن الفقرة الأخيرة من نفس المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، سمحت بطلب الرأي المسبق لمصالح التعمير المختصة إقليميا في الملف المعماري لمشروع البناء وتأخير إنجاز الدراسة التقنية للهندسة المدنية شريطة إضافتها في ملف طلب رخصة البناء قبل مرور سنة واحدة من هذا الرأي⁽¹⁾.

وتتم بعد ذلك دراسة ملفات طلبات رخصة البناء من قبل الجهات المعنية في الشباك الوحيد للبلدية⁽²⁾ والشباك الوحيد للولاية⁽³⁾ وفقا للمادتين 48⁽⁴⁾ و 49⁽⁵⁾ من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لشروط تسليم عقود التعمير.

⁽¹⁾ تنص الفقرة الأخيرة من المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المذكور أعلاه على أنه: "يمكن أن يطلب من مصالح التعمير المختصة إقليميا دراسة الملف المعماري لمشاريع البناء من أجل الحصول على رأي مسبق قبل إنجاز الدراسات التقنية التي تحتوي على الهندسة المدنية وأجزاء البناء الثانوية. يجب إيداع باقي الملفات، بعد موافقة المصالح المختصة، قصد الحصول على رخصة البناء في أجل لا يتعدى سنة واحدة، وإلا سوف يعتبر الرأي المسبق ملغى".

⁽²⁾ طبقا للمادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، يتم فتح وإنشاء الشباك الوحيد على مستوى كل بلدية بموجب قرار ممضى من رئيس الدائرة المختص إقليميا، غير أنه يمكن أن يجمع الشباك الوحيد عدة بلديات بالنسبة للبلديات النائية ويكون مقره على مستوى الدائرة بموجب قرار يوقعه الوالي المختص إقليميا ورئيس الدائرة فيما يخص البلديات التي تنتمي إلى نفس الدائرة. ويتكون من أعضاء دائمين هم: - رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله رئيسا، - رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء أو ممثله، - رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله، - المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله، - مفتش التعمير، - رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله، - رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله. هذا بالإضافة إلى أعضاء مدعويين، عند الاقتضاء، وهم: - رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله، - ممثل الحماية المدنية، - ممثل مديرية البيئة للولاية، - ممثل مديرية السياحة للولاية، - ممثل مديرية الثقافة للولاية، - ممثل الصحة والسكان، - ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونلغاز). كما يمكن أن يستعين هذا الشباك بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله. وتتولى مصالح التعمير على مستوى البلدية أمانته. ويجتمع الشباك الوحيد في مقر البلدية مرة واحدة في كل ثمانية (8) أيام في دورة عادية، وفي دورات غير عادية بعدد المرات التي تقتضيها الضرورة.

⁽³⁾ وفقا للمادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، يتم فتح الشباك الوحيد للولاية على مستوى مديرية التعمير، ويتم إنشاؤه بموجب قرار ممضى من قبل الوالي المختص إقليميا. ويتكون من: - ممثل الوالي، - المدير المكلف بالعمران، رئيسا أو ممثله، أو رئيس مصلحة التعمير عند الاقتضاء، - رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله، - عضوين من المجلس الشعبي الولائي ينتخبهما نظراؤهما، - رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، - مدير أملاك الدولة أو ممثله، - مدير المحافظة العقارية أو ممثله، - مدير المصالح الفلاحية أو ممثله، - مدير الأشغال العمومية أو ممثله، - مدير الموارد المائية أو ممثله، - مدير الحماية المدنية أو ممثله، - مدير الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونلغاز) أو ممثلوها من الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الكهرباء (GRTE) والشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز (GRTG)، - مدير البيئة أو ممثله، - مدير السياحة أو ممثله، - مدير الثقافة أو ممثله، - مدير الصحة والسكان أو ممثله. كما يمكن أن يستعين هذا الشباك بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله. وتتولى أمانته لجنة تقنية تتصب على مستوى مديرية التعمير التابعة للولاية. ويجتمع الشباك الوحيد بناء على استدعاء من رئيسه، مرة واحدة في كل خمسة عشر (15) يوما على الأقل، وكلما اقتضت الضرورة ذلك.

⁽⁴⁾ تنص المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على أنه: "عندما 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 أحكام المادة 58 من هذا المرسوم... يجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في أجل خمسة عشر (15) يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب".

⁽⁵⁾ جاء في المادة 49 من نفس المرسوم ما يلي: "يتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية، حيث تحدد تشكيلته وكيفية سيره بموجب أحكام المادة 59 من هذا المرسوم... يجب أن يفصل الشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله، في الطلبات في أجل خمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب".

فبعد أن يتحقق رئيس المجلس الشعبي البلدي من مطابقة ملفات طلبات رخص البناء للتنظيم المعمول به، يقوم بإرسالها إلى هذين الشباكين قصد دراستها⁽¹⁾. وهو ما يعني التحقق من مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، وفي حالة انعدامه، لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وأللتعليمات المنصوص عليها تطبيقاً للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير⁽²⁾. هذا بالإضافة إلى التحقق من الشروط الموضوعية والشخصية والتقنية الأخرى الواجب توافرها في كل ملف طلب رخصة البناء، وذلك طبقاً للمواد من 42 إلى 44 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 التي سبق التطرق إليها.

وبأني في الأخير اتخاذ القرار المتعلق برخصة البناء، والذي يتوزع الاختصاص فيه بين مجموعة من السلطات، فوفقاً للقانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، مبدئياً⁽³⁾ يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي القرارات الإدارية في مادة رخصة البناء، ويكون بته فيها طبقاً للمادة 65 من نفس القانون، ويمارس هذا الاختصاص تارة بصفته ممثلاً للبلدية وتارة أخرى بصفته ممثلاً للدولة⁽⁴⁾.

لكن بالنسبة لبعض البنائيات يؤول هذا الاختصاص إلى الوالي طبقاً للمادة 66 من القانون رقم 29/90 المذكور أعلاه التي جاء فيها: "تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل الوالي في حالة:

- البنائيات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية؛
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية؛

⁽¹⁾الجهة المختصة بالتحقيق في طلبات رخص البناء ليست هي الجهة صاحبة الاختصاص بإصدار القرار المتعلق برخصة البناء، ومن أجل التدقيق في طلبات رخص البناء أسند المرسوم التنفيذي رقم 19/15 هذه المهمة لجهازين مستحدثين على مستوى كل من البلدية والولاية دورهما التحضير والتحقيق والفصل في طلبات رخص البناء، وهما "الشباك الوحيد للبلدية" و"الشباك الوحيد للولاية"، ولهذا الغرض يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخ من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة المذكورة في المادة 47 من نفس المرسوم التنفيذي، وأيضاً يرسل ملف الطلب مرفقاً برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع(07) نسخ إلى المصلحة المكلفة بالمران على مستوى الولاية قصد إيداع رأياها المطابق، وهذا كله في أجل ثمانية(08) أيام الموالية لإيداعه. انظر: المواد 48 و49 و58 و59 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

⁽²⁾وهو ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على أنه: "يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أوفي حالة عدم وجوده، لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو للتعليمات المنصوص عليها تطبيقاً للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير".

⁽³⁾ويتأكد هذا الاختصاص الأصيل، بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المذكور أعلاه، والذي فتح مجال اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في تسليم رخص البناء، فيما عدا الاختصاصات المحددة على سبيل الحصر لكل من الوالي والوزير المكلف بالمران والواردة في الفقرتين 5 و6 من المادة 49 من نفس المرسوم، وذلك بأن نصت الفقرة الأخيرة من نفس المادة على أنه: "يكون تسليم باقي الرخص من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي".

⁽⁴⁾تنص المادة 65 من قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 على أنه: "مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في المادتين 66 و67 أذناه، تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي: - بصفته ممثلاً للبلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، ويوافق رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة الوالي بنسخة من الرخصة. - ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي وبعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي". وهو ما يعني أن رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة تسليمه لرخصة البناء بصفته ممثلاً للدولة يكون خاضعاً للسلطة السلمية المتمثلة في الوالي.

- اقتطاعات الأرض والبنائيات الواقعة في المناطق⁽¹⁾ المشار إليها في المواد 44، 45، 46، 48، 49 أعلاه والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه ". كما أكد المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على نوعين من المشاريع يختص بتسليم رخص بنائها الوالي بموجب الفقرة 5 من المادة 49 منه التي ورد فيها: " يكون من اختصاص الوالي تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية؛

- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها (200) وحدة سكنية ويقل عن (600) وحدة سكنية".

وأحيانا أخرى يكون الوزير المكلف بالتعمير هو المختص بإصدار القرار المتعلق برخصة البناء، وذلك بموجب المادة 67 من القانون رقم 29/90 التي ورد فيها: " تسلم رخصة التجزئة أو البناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية "، وهذا دون أن يكون ملزما بالأخذ بأرائهم. إلا أنه وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المذكور أعلاه، تم توضيح وتحديد أكثر لموضوع هذا الاختصاص في الفقرة 6 من المادة 49 منه بنصها على ما يلي: " يكون من اختصاص الوزير المكلف بالعمران تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية؛

- مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى (600) وحدة سكنية؛

- الأشغال والبنائيات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز؛

- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة". ويأتي تحديد هذا الاختصاص بالنظر لأهمية هذه المشاريع من الناحية الاستراتيجية للدولة ولعلاقاتها على الصعيد الدولي وأيضا لقيمتها المالية والاستثمارية.

خاتمة:

كنتيجة لما تمّ التطرق إليه من نصوص قانونية وأفكار فقهية عن الأسس العامة لاستصدار رخصة البناء، أي عن إطار تطبيقها من حيث الأعمال التي تخضع لها والأشخاص المكلفين والمعنيين قانوناً بطلبها ممن يحملون الصّفة القانونية(السيطرة القانونية على العقار)، نتوصل إلى أن التأطير القانوني لها يؤكد على ضرورة استصدار هذه الرخصة في كل تشييد أو تغيير لمبنى، وهو الأمر الذي يدل بما لا يدع مجالاً للشك أن لرخصة البناء في الجزائر نظاماً قانونياً خاصاً يحكم عملية إنجاز أشغال التهيئة والبناء والتوسيع والترميم والتعمير على الأملاك العقارية المملوكة ملكية خاصة أو

¹ وهي مناطق الساحل والأقاليم ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد، وتعتبر مناطق ذات أهمية سواء لقيمتها الحضارية أو السياحية أو الاقتصادية.¹

المستأجرة أو المحوزة حيازة قانونية بالشكل أو الوضع المحدد في القانون المدني والقوانين الأخرى الخاصة ذات العلاقة المباشرة بالبناء⁽¹⁾، ومن ضمنها قانون الأوقاف رقم 10/91 المعدل والمتمم بالقانون رقم 07/01 الذي تضمن حق البناء الذي ينشأ لأصحاب العقود الخاصة التي تنصب على العقارات الوقفية العامة المبنية والقابلة للبناء، وأيضاً حالات البناء التي قد يباشرها المستأجر في العين الوقفية العامة المؤجرة، وعموماً كل الأعمال ذات العلاقة المباشرة بالبناء والتي يكون محلها ملك وقفي عام عقاري⁽²⁾.

وهذا ما يبعث نوعاً من الدقة والتنظيم في ممارسة الحق في البناء وأيضاً النشاط والتجديد في الملكية العقارية، إذ أن البناء يعطيها قيمة إضافية في السوق العقارية.

***قائمة المصادر والمراجع المعتمدة:**

- الدستور الجزائري المعدل سنة 2016 (الجريدة الرسمية العدد 14 لسنة 2016).
- القانون رقم 03/87 المؤرخ في 27/01/1987 المتعلق بالتهيئة والتعمير (الجريدة الرسمية العدد 05 لسنة 1987)
- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري (الجريدة الرسمية العدد 49 لسنة 1990)، المعدل والمتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 (الجريدة الرسمية العدد 55 لسنة 1995).
- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير (الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 1990)، المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 (الجريدة الرسمية العدد 51 لسنة 2004).
- القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 المتضمن قانون الأوقاف (الجريدة الرسمية العدد 21 لسنة 1991)، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07/01 المؤرخ في 22/05/2001 (الجريدة الرسمية العدد 29 لسنة 2001)، والقانون رقم 10/02 المؤرخ في 14/12/2002 (الجريدة الرسمية العدد 83 لسنة 2002).
- القانون رقم 02/97 المؤرخ في 31/12/1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 (الجريدة الرسمية العدد 89 لسنة 1997).
- القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية (الجريدة الرسمية العدد 14 لسنة 2011).
- القانون رقم 06/12 المؤرخ في 12/01/2012 المتعلق بالجمعيات (الجريدة الرسمية العدد 02 لسنة 2012).

⁽¹⁾ عزواي عبد الرحمان: الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، مشار إليه، ص 584.

⁽²⁾ انظر: بن مشرني خير الدين، المرجع السابق، ص 25.

- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني(الجريدة الرسمية العدد 78 لسنة 1975)، المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/88 المؤرخ في 03/05/1988(الجريدة الرسمية العدد 18 لسنة 1988)، والقانون رقم 10/05 المؤرخ في 20/06/2005(الجريدة الرسمية العدد 44 لسنة 2005)، والقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007(الجريدة الرسمية العدد 31 لسنة 2007).

- المرسوم التشريعي رقم 18/93 المؤرخ في 29/12/1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994(الجريدة الرسمية العدد 88 لسنة 1993).

- المرسوم التنفيذي رقم 81/91 المؤرخ في 23/03/1991 المتعلق ببناء المسجد وتنظيمه وتسييره وتحديد وظيفته(الجريدة الرسمية العدد 16 لسنة 1991)، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 338/91 المؤرخ في 28/09/1991(الجريدة الرسمية العدد 45 لسنة 1991)، والمرسوم التنفيذي رقم 437/92 المؤرخ في 30/11/1992 (الجريدة الرسمية العدد 85 لسنة 1992).

- المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء(الجريدة الرسمية العدد 26 لسنة 1991).

- المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادات التعمير ورخص التجزئة وشهادات التقسيم ورخص البناء وشهادات المطابقة ورخص الهدم(الجريدة الرسمية العدد 26 سنة 1991).

- المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28/05/1991 المتضمن إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به(الجريدة الرسمية العدد 26 لسنة 1991)، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10/09/2005(الجريدة الرسمية العدد 62 لسنة 2005)، والمرسوم التنفيذي رقم 148/12 المؤرخ في 28/03/2012(الجريدة الرسمية العدد 19 لسنة 2012).

- المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي ومحتوى الوثائق المتعلقة به(الجريدة الرسمية العدد 26 لسنة 1991)، المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 11/09/2005(الجريدة الرسمية العدد 62 لسنة 2005)، والمرسوم التنفيذي رقم 166/12 المؤرخ في 04/04/2012(الجريدة الرسمية العدد 21 لسنة 2012).

-المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 01/12/1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك (الجريدة الرسمية العدد 90 لسنة 1998).

-المرسوم التنفيذي رقم 377/13 المؤرخ في 09/11/2013 المتضمن القانون الأساسي للمسجد(الجريدة الرسمية العدد 58 لسنة 2013).

- أشرف توفيق شمس الدين: شرح قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء، دون طبعة، دار الطبع، القاهرة، مصر، 1996.
- إقلولي ولد رابح صافية: قانون العمران الجزائري أهداف حضارية ووسائل قانونية، دون طبعة، دار هومه، الجزائر، 2014.
- مشرّن خير الدين: رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تميم وحفظ الملك الوقفي العقاري العام- الشروط المرتبطة بالبناء على الأملاك الوقفية عموما والمسجد كأهم وقف عقاري تدور حوله العمارة الإسلامية-، ط1، دار هومه، الجزائر، 2014.
- جواد كموني: ضبط مخالفات التعمير بالمغرب أزمة قانون أم إكراهات الواقع، ط1، مطبعة SAFIGRAPHE، المغرب، 2014.
- محمد كنازة: الوقف العام في التشريع الجزائري، دون طبعة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2006.
- نورة منصورى: قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دون طبعة، دار الهدى، الجزائر، 2010.
- عزوي عبد الرحمان: الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، الجزائر، 2007.
- إقلولي ولد رابح صافية: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، عدد خاص، 2013.
- الزين عزري: إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد 3، 2008.
- عزوي عبد الرحمان: المظاهر الجديدة لمفهوم النظام العام في القانون الإداري: "حالتنا النظام العام الجمالي والنظام العام الاقتصادي"، المجلة القانونية التونسية، مركز النشر الجامعي، مجلة سنوية، 2008.
- محمد الصغير بعلي: رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، معهد الحقوق، المركز الجامعي العربي التبسي، تبسة، الجزائر، العدد 1، 2007.
- ميلود بوطريكي: منازعات رخصة البناء بين اختصاص القضاء الإداري والقضاء العادي، مجلة الرقيب للمنازعات الإدارية والجمركية، المغرب، العدد 2، 2012.
- عزوي عبد الرحمان: مطبوعة محاضرات في مقياس قانون التهيئة والتعمير أقيمت على طلبة ماجستير القانون العام دفعة 2010/2011، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر.
- القرار الصادر عن المحكمة العليا، المؤرخ في 2009/04/22، في الملف رقم 427925، مجلة المحكمة العليا، العدد 2 لسنة 2014.