

## الأحكام القانونية والتنظيمية لرخصة البناء ورخصة التجزئة في تشريعات التعمير والبناء

الجزائري

### *The Legal and Regulatory Provisions of Building Permit and Retail License in The Algerian Urban and Construction Law*

د/جمال دوبي بونوة، المركز الجامعي غليزان - الجزائر

docteurbounoua@gmail.com

تاريخ القبول: 2019/01/24

تاريخ الإرسال: 2018/12/15

#### الملخص:

كرس المشرع الجزائري مبدأ الحرية العقارية التي هي جزء لا يتجزأ من المبدأ الدستوري المتعلق بضمان الملكية الخاصة في المادة 64 من الدستور الجزائري لسنة 1996 وهذا حفاظا على المصلحة الخاصة لصاحب العقار في حقه في الإستغلال والتصرف.

حيث وازن قانون العمران الجزائري بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة ، من جهة يمنح للأشخاص الحق في الحرية العقارية(العمرانية) والمطالبة بحقهم في الحصول على رخصة البناء أو رخصة التجزئة لكن وفق إجراءات قانونية وتنظيمية تتعلق بتشريعات البناء والتعمير الجزائري تبدأ من تقديم الطلب وإرفاقه بجميع الملفات والوثائق الإدارية اللازمة أمام الجهات الإدارية المختصة( رئيس المجلس الشعبي البلدي-الوالي- الوزير المكلف بالعمران) إلى الحق في استعمال أية طريقة من طرق الطعن في ذلك، ومن جهة أخرى، ألزم المشرع الجزائري تلك السلطات الإدارية المختصة في إصدار رخص البناء أو التجزئة أن تحترم الإجراءات القانونية في مجال العمران دون التعسف في استعمال السلطة وحرمان الأفراد من حقوقهم العمرانية.

#### الكلمات المفتاحية:

رخصة البناء، رخصة التجزئة، تشريعات التعمير والبناء

#### Abstract:

*The Algerian legislator dedicated the principle of property freedom, which is an integral part of the constitutional principle of guaranteeing private property in Article 64 of the Algerian Constitution of 1996, in order to preserve the private interest of the owner of the property in his right to exploitation and disposal.*

*Where the Algerian Urban Law is balanced between the public interest and the private interest, on the one hand gives the people the right to freedom of real estate and claim*

*their right to obtain a building permit or a retail license but in accordance with legal and regulatory procedures related to the Algerian building and construction legislation starting from submitting the application and attaching it to all files and documents (The President of the People's Municipal Council-the Governor-Minister in Charge of Urbanization) has the right to use any method of appeal. On the other hand, the Algerian legislator obliged the competent administrative authorities to issue building permits Or retail to respect legal procedures in the field of urbanization without abuse of power and deprivation of individuals from their urban rights.*

**Keywords:**

*Building Permit, Retail License, Urban and Construction Law.*

**مقدمة:**

إن قانون العمران فرع من فروع القانون العام وهو علم وفن يعكس الصورة الجمالية للدولة المدنية ومستوى تحضر شعبها، لهذا احتل قانون العمران مكانة هامة في المنظومة القانونية الجزائرية رغم حداثة نشأته وتطوره والملكية الخاصة مضمونة<sup>1</sup> في المادة 64 من الدستور الجزائري لسنة 1996 ومبدأ حرية الملكية العقارية بموجبها يحق لصاحب العقار الاستغلال والتصرف فيه كالبناء والتجزئة الذي يعتبر نشاط عمراني له منفعة ومصلحة خاصة، غير أن مصلحة الفرد الشخصية في هذا النشاط العمراني يجب أن لا تتعارض مع النظام العام العمراني أي المصلحة العامة والقواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير لهذا تدخل المشرع الجزائري في ميدان تنظيم البناء والتعمير وأحكم الرقابة في هذا الشأن لضمان الصورة الجمالية للوسط الحضري في كل الإقليم الجزائري<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> أنظر إلى المادة 64 من الدستور الجزائري لسنة 1996 ، الجريدة الرسمية رقم 76 المؤرخة في 08/12/1996 ، المعدل بالقانون رقم 03/02 والقانون رقم 19/08 والقانون رقم 01/16.

<sup>2</sup> كمال محمد الأمين، التدابير والإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر ، بسكرة، مجلة علمية أكاديمية تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية ، العدد الثالث عشر، تاريخ النشر فيفري 2016 ص 526.

حيث أن موضوع تنظيم العمران له أهمية كبيرة لدى المشرع الجزائري نظرا للنمو الديمغرافي المتزايد والتغيير الواضح في أنماط معيشة فئات كثيرة من الشعب الجزائري بسبب التقدم العلمي والتكنولوجي مما أدى إلى اختيار المدينة مكان للسكن والاستقرار.

ويظهر هذا التنظيم العمراني في القيود القانونية المفروضة من طرف المشرع الجزائري على عملية البناء والتجزئة بالحصول على رخصة البناء أو رخصة التجزئة بشكل مسبق مع احترام النصوص القانونية المتعلقة بالبناء والتعمير أثناء تنفيذ الأشغال إلى غاية احترام الإنجاز العمراني.<sup>3</sup>

تعتبر رخصة البناء ورخصة التجزئة من القواعد الأساسية لتشريعات البناء والتعمير فهي وسيلة قانونية من وسائل الرقابة الإدارية القبلية التي فرضها قانون التعمير قبل عمليات البناء أو التجزئة ، فهي مرآة عاكسة تظهر ممارسة الإدارة في سلطة الضبط الإداري بهدف المحافظة على البيئة والنسيج العمراني والهندسة المعمارية للمدينة الحديثة.

وعليه نظرا لأهمية الموضوع ارتأينا أن نعالجه من خلال طرح الإشكال التالي: ماهي الأحكام القانونية والتنظيمية لرخصة البناء و رخصة التجزئة في تشريعات التعمير والبناء الجزائري؟.

وللإجابة عن هذه الإشكالية قسمنا هذا المقال إلى مبحثين أساسيين، المبحث الأول نتطرق فيه إلى الطبيعة القانونية لرخصة البناء والقواعد العامة التي تنظمها، والمبحث الثاني نوضح فيه إلى الطبيعة القانونية لرخصة التجزئة والقواعد العامة التي تنظمها.

ونبين في هذين المبحثين العديد من النقاط الرئيسية في المطالب والفروع مثل الجهات الإدارية المختصة في إصدار رخص البناء والتجزئة وكيفية تقديم طلبات الحصول عليهما

<sup>3</sup> أ. بن دوحة عيسى ، القيود القانونية على عملية البناء، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور، خنشلة، العدد الثاني ، جويلية 2014، ص 19.

وتوضيح الملفات والوثائق الإدارية المرفقة مع طلب رخصة البناء أو رخصة التجزئة وماهي المدة القانونية للرد على طلب رخص البناء والتجزئة وماهي أشكال وطرق الطعن في ذلك؟.

ويتم معالجة هذه الأفكار وفق الدراسة الآتية:

### المبحث الأول: الطبيعة القانونية لرخصة البناء والقواعد العامة التي تنظمها

نحاول تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين أساسيين، نبرز فيهما الطبيعة القانونية لرخصة البناء وذلك في المطلب الأول، والقواعد العامة التي تنظم رخصة البناء في المطلب الثاني، وهذا التقسيم يتمثل فيما يلي:

#### المطلب الأول: الطبيعة القانونية لرخصة البناء

نتطرق في هذا العنوان إلى ثلاث نقاط رئيسية في الفروع التالية: الفرع الأول نخصه لتعريف رخصة البناء والفرع الثاني لإبراز خصائصها ثم الفرع الثالث لتحديد الجهات الإدارية المختصة في إصدار رخصة البناء، كل هذه النقاط يتم توضيحها كما يلي:

#### الفرع الأول: تعريف رخصة البناء

لا يوجد تعريف اصطلاحي قانوني لرخصة البناء لأن المشرع الجزائري لم يقدم تعريفا دقيقا لرخصة البناء ، لم يعرفها في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم،<sup>4</sup> ولا في المراسيم والقوانين الأخرى مثل المرسوم التنفيذي رقم 91-76 المؤرخ في 28-05-1991 المتعلق بكيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة المطابقة المعدل والمتمم الذي تم إلغاؤه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها<sup>5</sup> واكتفى في نص المادة 41 منه على اشتراط حيازة

<sup>4</sup> القانون رقم 29/90 مؤرخ في 21/12/1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير ، معدل ومتمم، جريدة رسمية رقم 49 سنة 1990.

<sup>5</sup> المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07 سنة 2015.

رخصة البناء في كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس و الواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية.<sup>6</sup>

هذا...ونجد عدة تعاريف فقهية لرخصة البناء قدمها أساتذة وفقهاء في مجال التعمير والبناء نذكر منها ما يلي :

عرفها الأستاذ عبد الناصر توفيق العطار بأن رخصة البناء هي : " الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة بناء جديد مهما كانت أهميته حتى و لو كان عبارة عن جدار ساند أو جدار حاجز على الساحة أو الطريق العمومي أو تعلية أو توسيع بناء قائم".<sup>7</sup>

رخصة البناء هي : " ترخيص المباني عبارة عن قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تآذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه"<sup>8</sup> و قد تم تقديم تعريف آخر لرخصة البناء: " الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء".<sup>9</sup>

كما عرفها الأستاذ بن دوحه عيسى ، في مقاله : القيود القانونية على عملية البناء ، " رخصة البناء هي قرار إداري صادر عن سلطة مختصة قانونا يتضمن الترخيص لإنشاء بناية

<sup>6</sup> د.طيب عائشة ، أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية ، العدد السابع ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، العدد السابع، تاريخ النشر جوان 2015، ص 206.

<sup>7</sup> عبد الناصر توفيق العطار ، تشريعات تنظيم المباني ، مطبعة السعادة ، 1977، ص 08.

<sup>8</sup> حمدي باشا عمر، زروقي ليلي ، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، طبعة جديدة 2014، ص 37.

<sup>9</sup> ولد علي عمار ماسينيسا، رخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة المعيار، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الوئشيري ، العدد الثامن عشر، جوان 2017، ص163.

جديدة أو تعديل بناية قائمة وتشتترط قبل مباشرة البناء أن يراعى مشروع البناء أحكام قانون التعمير، ...<sup>10</sup>

### الفرع الثاني : خصائص رخصة البناء

من خلال القراءة المتأنية لتعاريف الكثير من الفقهاء لرخصة البناء نجد أن هذه الأخيرة تتميز بخصائص أساسية تتمثل فيما يلي:<sup>11</sup>

1- رخصة البناء هي قرار إداري صادر عن سلطة إدارية مختصة إما من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير ويتضمن هذا الترخيص إنشاء بناية جديدة أو تعديل بناية قائمة مع مراعاة أحكام قانون التهيئة والتعمير.<sup>12</sup>

2- رخصة البناء هي رخصة ضبط وهذه الخاصية يقصد بها ضبط السلطة الإدارية المختصة الرقابة المسبقة بمعنى أن يكون قرار رخصة البناء قرارا قلوبيا وهذا ما نصت عليه المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 التي اشترطت قبل البدء في بناء بناية جديدة أو تحويل لبناية الحصول على رخصة البناء.

3- رخصة البناء عمل قانوني إفرادي يصدر بإرادة إحدى السلطات الإدارية في الدولة ( رئيس المجلس الشعبي البلدي ، الوالي و الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير).

<sup>10</sup> أ. بن دوحة عيسى ، القيود القانونية على عملية البناء، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور، خنشلة، العدد الثاني ، جويلية 2014، ص29.

<sup>11</sup> أمال يعيش تمام، التدابير الجديدة المنظمة لرخصة البناء وأثرها على ضبط السياسة العمرانية للدولة، مجلة الإجتهد القضائي ، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثاني عشر، سبتمبر 2016، ص 185.

<sup>12</sup> للمزيد من التوضيح أنظر إلى مقال الدكتورة طيب عائشة ، مرجع سبق ذكره ، حيث ترى من خصائص رخصة البناء أنها: " عبارة عن صدور قرار إداري لفائدة شخص معين يتضمن الترخيص له بالبناء من سلطة مختصة وهي حسب نص المادتين 48 و 49 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 إما أن يكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير".

4- رخصة البناء ترتب للمستفيد أي طالب الرخصة الحق في القيام بالتصرفات أو إنجاز أعمال وتنفيذ نشاطات في موقع أرضي محدد المعالم.

5- رخصة البناء ذات طابع تقريبي تأكد الإدارة من خلالها المركز القانوني لطالبتها في حالة قبولها بالبناء.<sup>13</sup>

6- منح رخصة البناء اختصاص مقيد للجهة الإدارية المختصة بالرغم من وجود السلطة التقديرية ليست لها إمكانية منح أو رفض رخصة البناء إلا بمراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية لاسيما في مجال البناء والنظافة والأمن وحماية الأراضي الفلاحية.<sup>14</sup>

#### الفرع الثالث: الجهات الإدارية المختصة في إصدار رخصة البناء

إن الجهات الإدارية المختصة في إصدار رخصة البناء فصل فيها المشرع الجزائري في القانون رقم 29/90 و أقرها على سبيل الحصر لرئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي والوزير المكلف بالتهيئة والتعمير .

#### أ- إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار رخصة البناء:

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح رخصة البناء بصفته ممثلا للبلدية أو ممثلا للدولة، بصفته ممثلا للبلدية يصدر قرارا إداريا يتضمن رخصة البناء إذا كانت البلدية التي توجد بها الأشغال المعنية بالبناء مغطاة و مشمولة بمخطط شغل الأراضي طبقا للمادة 34 من القانون رقم 29/90.

<sup>13</sup> 13-Henri Jacquot et François priet:"Droit de l'urbanisme", Dalloz, 3ème édition, paris,1998,p 547.

<sup>14</sup>أ.سميرة معاشي، أحكام رخصة البناء في التشريع الجزائري ومدى تأثيرها على البيئة ، مجلة الإجتهد القضائي ، العدد الثاني عشر، صادرة عن مخبر أثر الإجتهد القضائي على حركة التشريع، جامعة محمد خيضر، بسكرة، تاريخ النشر سبتمبر 2016، ص 162-163.

أما بصفته ممثلاً للدولة ، يخص رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار رخصة البناء المتعلقة بمشاريع البناء عندما تكون البلدية المعنية غير مغطاة بمخطط شغل الأراضي إستناداً إلى المادة 65 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.<sup>15</sup>

#### ب- إختصاص الوالي في إصدار رخصة البناء:

أقر المشرع الجزائري للوالي منح رخصة البناء طبقاً لأحكام المادة 66 من القانون رقم 29/90 فيما يخص المشاريع والبنائيات ذات الأهمية الكبرى.

#### ج- إختصاص الوزير المكلف بالتعمير في إصدار رخصة البناء:

طبقاً لأحكام المادة 67 من القانون رقم 29/90 يمكن للوزير المكلف بالتعمير أن يصدر رخصة البناء بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الجهوية أو الوطنية وذلك بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين و المختصين إقليمياً.

#### المطلب الثاني: القواعد العامة التي تنظم رخصة البناء

في هذا المطلب نتطرق إلى توضيح أهم الأحكام و القواعد التنظيمية لرخص البناء من خلال شرح كيفية تقديم الطلب من أجل الحصول على رخصة البناء في الفرع الأول ، ثم ننتقل إلى إبراز الملفات و الوثائق المرفقة مع طلب رخصة البناء ( الملف الإداري، الملف المتعلق بالهندسة المعمارية و الملف التقني) في الفرع الثاني ثم نختم هذا المطلب بتبيان المدة القانونية لرد الإدارة عن الطلب و طرق الطعن في ذلك في الفرع الثالث كما يلي:

<sup>15</sup> بن عبد الوهاب نورة، الرقابة على السلطة التقديرية للإدارة في مجال رخصة البناء، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية ، مجلة علمية تصدر عن مخبر البحث في تشريعات حماية النظام البيئي، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة ابن خلدون، تيارت ، تاريخ النشر جوان 2018، ص 112.



### الفرع الأول: تقديم الطلب من أجل الحصول على رخصة البناء.

إستنادا إلى المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الصادر في 4 ربيع الثاني 1436 الموافق ل 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها الذي يشترط حيازة رخصة البناء وهذا يتم عن طريق تقديم طلب مكتوب ومؤرخ و موقع إلى الجهة الإدارية المختصة والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي أووالي أوالوزير المكلف بالتعمير.

كمبدأ عام يقدم طلب رخصة البناء إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي من طرف صاحب الملكية أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا هذا الطلب الكتابي المؤرخ يتضمن طلب رخصة البناء الموقع عليه والمرفق بالوثائق والملفات التي نوضحها في الفرع الموالي:<sup>16</sup>

### الفرع الثاني: الملفات والوثائق الإدارية المرفقة مع طلب رخصة البناء

يجب أن يرفق صاحب طلب رخصة البناء إما:

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة، أو توكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، أو بنسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية، أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.
- إرفاق الطلب بكل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين القوام إذا كان إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص.
- يوجه طلب رخصة البناء والوثائق المرفقة به إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في ثلاثة 03 نسخ بالنسبة للمشاريع الموجهة للسكن الفردي و في ثمانية 08 نسخ بالنسبة لباقي المشاريع

<sup>16</sup> عزري الدين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد الثامن، جوان 2005، ص 4.

التي تتطلب رأي المصالح العمومية<sup>17</sup> ومن بين الملفات المرفقة مع طلب رخصة البناء الملف الإداري والملف المتعلق بالهندسة المعمارية والملف التقني ونحاول توضيح ذلك كما يلي:

### أولاً: الملف الإداري

إستناداً إلى المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 فإن الملف الإداري المرفق مع طلب رخصة البناء يتكون من الوثائق التالية:<sup>18</sup>

- 1- قرار السلطة الإدارية المختصة الذي بموجبه يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة.
- 2- شهادة قابلية الإستغلال بالنسبة للبنىات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة.
- 3- مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنىات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر.

### ثانياً: الملف المتعلق بالهندسة المعمارية

الملف المتعلق بالهندسة المعمارية يحتوي على ما يلي:<sup>19</sup>

- 1- مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.
- 2- مخطط الكتلة ويحتوي على البيانات الآتية:
  - حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الإقتضاء.
  - منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.
  - نوع طوابق البنىات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها.

<sup>17</sup> Service technique://www.apcbejaia.org/ar/bejaia-ar-2/ta3mir/binaa.html;2017.

<sup>18</sup> د.طيب عائشة ، أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية ، العدد السابع ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، تاريخ النشر جوان 2015، ص 213.

<sup>19</sup> عزيزي مريم ، النظام القانوني في مجال البناء ،مذكرة ماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه تخصص: الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 يوسف بن خدة، السنة الجامعية 2015/2016،ص62.

- إرتفاع البناءات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية و غير المبنية.

- المساحة الإجمالية للأرض والمساحة المبنية على الأرض.

- بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية و كذا نقاط وصل و رسم شبكة الطرقات والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.

3- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال و الأجال المقررة لإنجاز ذلك .

4- الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين على أن البناء بناء بحصص عند الإقتضاء.<sup>20</sup>

### ثالثا: الملف التقني

يتكون الملف التقني المرفق بطلب رخصة البناء على الوثائق التي تتمثل فيمايلي:<sup>21</sup>

1- إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية باستثناء مشاريع البناء الخاصة بالسكنات

الفردية وتتضمن هذه الرسوم النقاط الآتية:

- عدد العمال و طاقة استقبال كل محل .

- طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة.

- وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية.

- تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة.

- وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبناءات الصناعية.

- الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق.

<sup>20</sup> Service technique://www.apcbejaia.org/ar/bejaia-ar-2/ta3mir/binaa.html;2017.

<sup>21</sup> بورعدة حورية، سيرورة الإجراءات الإدارية للملفات من أجل استخراج عقود التعمير على مستوى البلدية، مجلة تشريعات التعمير والبناء، كلية الحقوق، جامعة ابن خلدون، العدد الثاني ، جوان 2017، ص 171-172.

- نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرّة بالصحة العمومية والزراعة والمحيط

الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعثات الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية.

2- دراسة هندسية مدنية والتي تتضمن تقريراً مفصلاً يعده ويوقعه مهندس معتمد في

الهندسة المدنية يوضح فيه تحديد وصف الهيكل الحامل للبنائية وتوضيح أبعاد المنشآت

والعناصر المكونة للهيكل ثم تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.

**الفرع الثالث: المدة القانونية لرد الإدارة عن طلب رخصة البناء وطرق الطعن في ذلك**

**أولاً: المدة القانونية لرد الإدارة عن طلب رخصة البناء.**

يبلغ القرار الإداري الصادر عن السلطة الإدارية المختصة ( رئيس المجلس الشعبي البلدي)

الذي يتضمن رخصة البناء للمعني بالأمر " المستفيد" من قبل الإدارة في غضون عشرون 20

يوماً ابتداءً من تاريخ إيداع هذا الطلب و في حالة إيداع طلب رخصة البناء بوثائق وملفات

ناقصة يبلغ صاحب الطلب من أجل استكمال تلك الملفات والوثائق المكتوبة والبيانية ويبدأ سريان

المدة القانونية عشرون 20 يوماً من يوم إكمال تلك الملفات والوثائق المطلوب إرفاقها مع طلب

رخصة البناء.

هذا ... وتسلم رخصة البناء إلى صاحب الطلب ( المعني بالأمر) في شكل قرار إداري

صادر وممضي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ويتم سحب هذه الرخصة من مصالح

التعمير أو المصالح التقنية للبلدية.

**ثانياً: طرق الطعن في قرار رخصة البناء**

يمكن لصاحب طلب رخصة البناء بعد تبليغه للقرار الإداري الممضي من طرف رئيس

المجلس الشعبي البلدي والمتعلق برخصة البناء الذي لم يرضه رد هذه الإدارة المختصة أو في

حالة سكوتها في الآجال القانونية المحددة أن يودع طعناً أمام مصالح البناء والتعمير المختصة

للولاية مقابل تسليمه وصل إيداع لذلك الطعن، ويكون الرد على هذا الطعن من طرف الوالي في حدود 15 يوما وإذا لم يتلقى المعني بالطعن الرد من طرف الوالي أو تلقى ردا بالرفض لتلك الرخصة المتعلقة بالبناء يمكن لصاحب الطعن أن يقدم طعنا ثانيا أمام المفتشية العامة للبناء والتعمير على مستوى الوزارة<sup>22</sup> وفي هذه الحالة يأمر الوزير المكلف بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية بمنح صاحب الطعن رخصة البناء أو إبلاغه بالرفض في مدة 15 يوما من تاريخ إيداع هذا الطلب.<sup>23</sup>

كما يمكن لصاحب الطعن أن يلجأ إلى القضاء برفع دعوى إلغاء القرار الإداري أي قرار رفض رخصة البناء في الآجال القانونية المحددة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.<sup>24</sup>

### **المبحث الثاني: الطبيعة القانونية لرخصة التجزئة والقواعد العامة التي تنظمها**

نقسم هذا المبحث إلى مطلبين أساسيين، نبرز فيهما الطبيعة القانونية لرخصة التجزئة في المطلب الأول و القواعد العامة التي تنظم رخصة التجزئة في المطلب الثاني، ويكون هذا التقسيم بالشرح والتحليل الآتي:

#### **المطلب الأول: الطبيعة القانونية لرخصة التجزئة**

نتطرق في هذا المطلب إلى الطبيعة القانونية لرخصة التجزئة من خلال تعريفها في الفرع الأول وخصائصها في الفرع الثاني و تحديد الجهات الإدارية المختصة في إصدار رخصة التجزئة في الفرع الثالث وذلك حسب التسلسل التالي:

<sup>22</sup> أنظر إلى المرسوم التنفيذي رقم 152/13 المؤرخ في 15/04/2013 يحدد مهام المفتشية العامة في وزارة السكن والعمران وتنظيمها وعملها، ج ر عدد 22 الصادر في 25/04/2013.

<sup>23</sup> ناتوري سمير، الطعن في قرار رخصة البناء آلية لحماية النظام العام العمراني، المجلة الأكاديمية للبحث العلمي، جامعة عبد الحميد ميرة، المجلد 12، طبعة 02-2015، ص 497.

<sup>24</sup> أنظر إلى القانون رقم 09/08 مؤرخ في 28/02/2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21 صادر في 23/04/2008.

## الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة

من خلال الإطلاع على المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها والقوانين والمراسيم التنظيمية للتهيئة والتعمير ، نجد أن المشرع الجزائري لم يقدم تعريفا دقيقا لرخصة التجزئة رغم أنه عرفها في قانون سابق (ملغى) وهو القانون رقم 02/82 في المادة 24 التي تنص على ما يلي: "تعد تجزئة الأراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية إلى قطعتين أو أكثر لغرض إقامة بناية أيا كان تخصيصها".<sup>25</sup>

ومن خلال قراءة المادة 07 من المرسوم التنفيذي 19/15 نجدها تبين لنا بوضوح أن رخصة التجزئة هدفها من حيث التسليم للمستفيد يتمثل في البناء<sup>26</sup> ويمكننا تقديم مجموعة من التعاريف الفقهية التي تعتبر من اجتهادات بعض الأساتذة نذكر منها ما يلي:

عرفها الأستاذ عزري زين بأنها: "رخصة التجزئة هي قرار إداري صادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية"<sup>27</sup>، وقد عرفتها الأستاذة نورة منصوري بأنها:

" تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري ترخص الإدارة بمقتضاها لمالك وحدة عقارية غير مبنية عملية تقسيمها إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية".<sup>28</sup>

<sup>25</sup> حجوج كلثوم، رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الإستغلال والتهيئة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 19/15 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة البحوث والدراسات القانونية، جامعة البلدة 2، العدد الثامن، تاريخ النشر جوان 2015، ص 297.

<sup>26</sup> أنظر إلى المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

<sup>27</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دراسة في التشريع الجزائري، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، 2007، ص 43.

<sup>28</sup> نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر، عين مليلة - الجزائر - 2010 ص 58.

هذا... وقد عرفها الأستاذ كمال تكواشت في مقاله بعنوان رخصة التجزئة في ظل المرسوم الجديد 19/15: " رخصة التجزئة هي من القرارات الفردية للتعمير التي أصبح يسلمها حاليا المنظم بعقود التعمير في المرسوم 19/15 وبحسب المادة 07 من هذا المرسوم فرخصة التجزئة تسلم في شكل آخر وتصدر بالإرادة المنفردة للسلطة المختصة في مادة التعمير وهي البلدية والولاية و وزارة التعمير بحسب الحالة طبقا للمادة 16 من المرسوم 19/15 ونظرا لما تحدثه من آثار مادية وأخرى قانونية بتقسيم ملكية عقارية غير مبنية إلى عدة وحدات عقارية بهدف تشييد بنايات عليها فهي تخضع إلى القضاء الإداري للتعمير بالإضافة إلى القضاء العادي للتعمير".<sup>29</sup>

### الفرع الثاني: خصائص رخصة التجزئة.

من خلال التعاريف الفقهية السابقة لرخصة التجزئة نستنتج خصائصها والتي تتمثل فيما يلي:

- 1- رخصة التجزئة هي قرار إداري صادر عن سلطة إدارية مختصة قانونا.<sup>30</sup>
- 2- رخصة التجزئة تعتبر من القرارات الفردية القبلية في مجال العمران حيث تصدر قبل عملية البناء.<sup>31</sup>
- 3- رخصة التجزئة ، موضوعها - تجزئة قطعة أرض- وهدفها تشييد بناية بمعنى الموضوع والهدف واضح ومبين من طرف المشرع.

<sup>29</sup> كمال تكواشت، رخصة التجزئة في ظل المرسوم الجديد 19/15 ، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور خنشلة، العدد ، تاريخ النشر جوان 2015، ص 425/428.

<sup>30</sup> - Drobenko Bernard:" Droit de l'urbanisme, les conditions de l'occupation du sol et l'espace",Dalloz, 5<sup>ème</sup> édition,2009,p 242.

<sup>31</sup> دبراسو مسعودة، النظام القانوني لرخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، مجلة المفكر،جامعة محمد خيضر، العدد السابع عشر، جوان 2018، ص155-156.

4- رخصة التجزئة تنتج آثار قانونية بموجبها يتمتع المستفيد بالحق في تقسيم ملكيته

العقارية.<sup>32</sup>

5- رخصة التجزئة من المواضيع المتعلقة بالنظام العام يمكن للقاضي أن يثيرها من تلقاء

نفسه وفي أي مرحلة من مراحل التقاضي، كما لا يجوز على الأطراف أو الغير مخالفة

أحكامها.<sup>33</sup>

6- رخصة التجزئة تشهر في المحافظة العقارية نظرا للآثار القانونية التي ترتبها في إنشاء

وحدة عقارية أو أكثر حسب المادة 22 فقرة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

7- تعتبر رخصة التجزئة وسيلة عمرانية لتوفير سكن حضري منظم ومنسجم مع نسيج

عمراني والمدمج ضمن مخططات التوجيه والتهيئة العمرانية التي تقوم البلديات عن طريق

وكالاتها بتهيئتها و الإشراف على إنجازها.<sup>34</sup>

8- من خصائص رخصة التجزئة أن يكون العقار موضوع الرخصة ملكا لطالب الرخصة

سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا طبقا لنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

9- لا يمكن تقديم رخصة التجزئة إلا من طرف المالك للعقار أو موكله طبقا للمادة 08 من

المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ولا يمكن للمستأجر لدى المالك أن يقدم طلبا لذلك عكس ما رأيناه

في طلب رخصة البناء.<sup>35</sup>

<sup>32</sup> مكي حمشة، الضوابط القانونية المحدثة للتجزئة العقارية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مجلة المفكر، كلية

الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 15، تاريخ النشر جوان 2017، ص 383.

<sup>33</sup> صافية أفلولي ولد رايح، قانون العمران الجزائري - أهداف حضارية ووسائل قانونية-، دار هومة للنشر والتوزيع،

الجزائر، 2014، ص 158.

<sup>34</sup> حجوج كلثوم، مرجع سابق، ص، 298 .

<sup>35</sup> دبراسو مسعودة، مرجع سابق، ص 155.



### الفرع الثالث: الجهات الإدارية المختصة في إصدار رخصة التجزئة

حدد المشرع الجزائري الجهات الإدارية المختصة في إصدار رخصة التجزئة في ثلاث

أنواع:<sup>36</sup>

1- رئيس المجلس الشعبي البلدي.

2- الوالي.

3- الوزير المكلف بالعمران.

أ- إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار رخصة التجزئة:

من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي منح رخصة التجزئة إستنادا إلى المادة 65 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير بصفته ممثلا للبلدية إذا كان العقار المعني بالتجزئة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي وفي هذه الحالة يلزم عليه أن يقدم نسخة من القرار الإداري المتعلق برخصة التجزئة إلى والي الولاية التابع له إقليميا.

كما يختص أيضا رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية في منح رخصة التجزئة إذا كانت قطعة الأرض في قطاع لا يغطيه شغل الأراضي لكن هذه الإجراءات المتعلقة بمنح رخصة التجزئة لا تتم إلا بعد موافقة الوالي المختص إقليميا .

ب- إختصاص الوالي في إصدار رخصة التجزئة:

طبقا للمادة 15 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها يختص الوالي بمنح رخصة التجزئة المتعلقة بالمشاريع ذات الأهمية المحلية والمشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراضي مصادق عليه والتي حددها المشرع الجزائري في المادة 66 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير وهي على سبيل الحصر والتي تتمثل فيما يلي:

<sup>36</sup> بربيع محي الدين، آليات حماية البيئة في مجال التهيئة والتعمير في الجزائر، أطروحة دكتوراه في العلوم في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2 ، سنة 2017/2018 ، ص103.

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية.
- اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في المناطق الساحلية والأقاليم التي تتوفر على مميزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية بارزة وكذلك الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد طبقا لنص المادة 43 من القانون رقم 29/90 ، ويجب أن نكون هذه الأراضي الفلاحية لا يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه.<sup>37</sup>

### المطلب الثاني: القواعد العامة التي تنظم رخصة التجزئة

نتطرق في هذا المطلب إلى إبراز كيفية تقديم طلب رخصة التجزئة ، ثم نوضح الملفات والوثائق الإدارية المرفقة مع طلب رخصة التجزئة مثل التصاميم والمذكرات وبرنامج الأشغال ودفتر الشروط في الفروع الآتية:

#### الفرع الأول: تقديم طلب رخصة التجزئة.

اشترط المشرع الجزائري تقديم طلب رخصة التجزئة لشخصين فقط هما صاحب الملكية أو موكله و يجب أن يدعم المعني بطلب رخصة التجزئة طلبه إما بنسخة من عقد الملكية أو بتوكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.<sup>38</sup>

<sup>37</sup> نور الهدى موهوبي، إجراءات إصدار رخصة التجزئة في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية، صادرة عن مخبر السيادة والعولمة، جامعة يحي فارس المدية، تاريخ النشر جوان 2017، ص 511.

<sup>38</sup> Service technique://www.apcbejaia.org/ar/bejaia-ar-2/ta3mir/binaa.html;2017

## الفرع الثاني: الملفات والوثائق الإدارية المرفقة مع طلب رخصة التجزئة.

حدد المشرع الجزائري الملفات والوثائق الإدارية التي يجب على صاحب طلب رخصة التجزئة أن يرفقها مع طلبه وهذه الملفات والوثائق الإدارية تتمثل في التصاميم والمذكرات وبرنامج الأشغال ودفتر الشروط نوضحها كما يلي:

### 1- التصاميم: نحاول التطرق إلى أهم هذه التصاميم كما يلي:<sup>39</sup>

- أ- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية .
- ب- التصاميم الترشيدية التي تشمل على البيانات الأساسية المتعلقة بحدود القطعة الأرضية ومساحتها ومنحنيات المستوى وسطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة.
- ج- كما يجب تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التمرين بالمياه الصالحة للشرب والحريق وصرف المياه المستعملة وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية.
- د- تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الإرتفاقات الخاصة وموقع البيانات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني بما في ذلك البيانات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.

### 2- المذكرات:

- أ- مذكرة توضيح التدابير، وهذه المذكرة تتعلق بما يلي:
- طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئة.

<sup>39</sup> نجاة قاسمي، عقود التعمير، قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة القانون المجتمع والسلطة، جامعة وهران 2 محمد بن احمد، جوان 2017، ص 175.

- تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة للاستعمال الصناعي.

ب- مذكرة تشمل على البيانات التالية:

- قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها ونوع مختلف أشكال شغل الأرض مع توضيح عدد المساكن ومناصب الشغل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين.

- الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها وطبيعة الإرتفاعات والأضرار المحتملة.

- دراسة التأثير في البيئة عند الإقتضاء ودراسة جيوتقنية يقوم بإعدادها مخبر معتمد.<sup>40</sup>

### 3- برنامج الأشغال:

من أهم الوثائق والملفات الإدارية التي يجب على طالب رخصة التجزئة إيداعها مع الطلب برنامج الأشغال الذي يوضح الخصائص التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الإنجاز وآجال ذلك.

### 4- دفتر الشروط:

من بين الأحكام التنظيمية التي وضعها المشرع الجزائري إرفاق دفتر الشروط مع طلب رخصة التجزئة الذي يحدد فيه الإلتزامات والإرتفاعات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البناءات.

### الفرع الثالث: المدة القانونية لرد الإدارة على طلب رخصة التجزئة وطرق الطعن في ذلك

يتقدم صاحب طلب رخصة التجزئة سواء كان مالك العقار أو موكله بتقديم طلب مكتوب أمام المصالح التقنية للبلدية مرفقا بالملفات والوثائق الإدارية التي سبق شرحها، في خمس 05 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي ويودع مقابل وصل تسليم، ويبلغ القرار الإداري الصادر

<sup>40</sup> Service technique ://www.apcbejaia.org/ar/bejaia-ar-2/ta3mir/binaa.html;2017

عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمتعلق برخصة التجزئة إلى المعني بالأمر في غضون شهرين 02 المواليين لتاريخ إيداع هذا الطلب.

تسلم رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في شكل قرار إداري صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي ويتم الحصول عليها من مكتب مصالح التعمير والبناء (المصالح التقنية) لدى البلدية.

هذا... ويمكن لصاحب طلب رخصة التجزئة بعد تبليغه للقرار الإداري الممضي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي والمتعلق برخصة البناء الذي لم يرضه رد هذه الإدارة المختصة أو في حالة سكوتها في الآجال القانونية المحددة أن يودع طعنا أمام مصالح البناء والتعمير المختصة للولاية مقابل تسليمه وصل إيداع لذلك الطعن، ويكون الرد على هذا الطعن من طرف الوالي في حدود 15 يوما وإذا لم يتلقى المعني بالطعن الرد من طرف الوالي أو تلقى ردا بالرفض لتلك الرخصة المتعلقة بالبناء يمكن لصاحب الطعن أن يقدم طعنا ثانياً أمام المفتشية العامة للبناء والتعمير على مستوى الوزارة<sup>41</sup> وفي هذه الحالة يأمر الوزير المكلف بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية بمنح صاحب الطعن رخصة التجزئة أو إبلاغه بالرفض في مدة 15 يوما من تاريخ إيداع هذا الطلب.<sup>42</sup>

كما يمكن لصاحب الطعن أن يلجأ إلى القضاء برفع دعوى إلغاء القرار الإداري أي قرار رفض رخصة التجزئة في الآجال القانونية المحددة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.<sup>43</sup>

<sup>41</sup> أنظر إلى المرسوم التنفيذي رقم 152/13 المؤرخ في 15/04/2013 يحدد مهام المفتشية العامة في وزارة السكن والعمران وتنظيمها وعملها، ج ر عدد 22 الصادر في 2013/04/25.

<sup>42</sup> ناتوري سمير، الطعن في قرار رخصة البناء آلية لحماية النظام العام العمراني، المجلة الأكاديمية للبحث العلمي، جامعة عبد الحميد ميرة، المجلد 12، طبعة 02-2015، ص 500/497.

<sup>43</sup> أنظر إلى القانون رقم 09/08 مؤرخ في 28/02/2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21 صادر في 2008/04/23.

## خاتمة:

وبناء على ما سبق يمكننا أن نستنتج أن النظام العام العمراني حدد له المشرع الجزائري معالم وحدود قانونية واضحة ينبغي على الجهات والسلطات الإدارية المختصة في إصدار رخص البناء والتجزئة أن تنقيد بها حفاظا على المصلحة العامة والتي تتعلق بالفن العمراني والصورة الجمالية للبنىات بمختلف أشكالها وكرس المشرع الجزائري مبدأ الحرية العقارية التي هي جزء لا يتجزأ من المبدأ الدستوري المتضمن ضمان الملكية الخاصة - المادة 64 من الدستور الجزائري لسنة 1996- وهذا حفاظا على المصلحة الخاصة لصاحب العقار في حقه في الإستغلال والتصرف.

حيث وازن قانون العمران الجزائري بين تلك المصلحة العامة والمصلحة الخاصة ، من جهة يمنح للأشخاص الحق في الحرية العقارية ( العمرانية) والمطالبة بحقهم في الحصول على رخصة البناء أو رخصة التجزئة لكن وفق إجراءات قانونية وتنظيمية تبدأ من تقديم الطلب وإرفاقه بجميع الملفات والوثائق الإدارية اللازمة أمام الجهات الإدارية المختصة ( رئيس المجلس الشعبي البلدي- الوالي- الوزير المكلف بالعمران) إلى الحق في استعمال أية طريقة من طرق الطعن في ذلك.

ومن جهة أخرى ، ألزم المشرع الجزائري تلك السلطات الإدارية المختصة في إصدار رخص البناء أو التجزئة أن تحترم الإجراءات القانونية في مجال العمران دون التعسف في استعمال السلطة وحرمان الأفراد من حقوقهم العمرانية وفي الأخير، إذا أرادت الدولة والأفراد الحفاظ على النسيج العمراني والصورة الجمالية للإقليم العمراني يجب عليهم إحترام الدستور وقوانين الجمهورية المتعلقة بقواعد النظام العام العمراني.

## قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: المراجع باللغة العربية:

### I. القوانين والمراسيم:

- 1- الدستور الجزائري لسنة 1996 ، الجريدة الرسمية رقم 76 المؤرخة في 1996/12/08 ، المعدل بالقانون رقم 03/02 والقانون رقم 19/08 والقانون رقم 01/16.
- 2- القانون رقم 29/90 مؤرخ في 1990/12/21 يتعلق بالتهيئة والتعمير ، معدل ومتمم، جريدة رسمية رقم 49 سنة 1990.
- 3- القانون رقم 09/08 مؤرخ في 2008/02/28 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21 صادر في 2008/04/23.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 152/13 المؤرخ في 2013/04/15 يحدد مهام المفتشية العامة في وزارة السكن والعمران وتنظيمها وعملها، ج ر عدد 22 الصادر في 2013/04/25.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 2015-01-25 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07 سنة 2015.

### II. الكتب والمؤلفات:

- 1- عبد الناصر توفيق العطار ، تشريعات تنظيم المباني ، مطبعة السعادة ، 1977.
- 2- الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دراسة في التشريع الجزائري، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، 2007.
- 3- نورة منصور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر، عين مليلة - الجزائر - 2010.

4- حمدي باشا عمر، زروقي ليلي ، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، طبعة جديدة 2014.

5- صافية أفلولي ولد رابح، قانون العمران الجزائري - أهداف حضارية ووسائل قانونية- ، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.

### III. الأطروحات و الرسائل الجامعية:

1- بريح محي الدين، آليات حماية البيئة في مجال التهيئة والتعمير في الجزائر، أطروحة دكتوراه في العلوم في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2 ، سنة 2018/2017.

2- عزيزي مريم، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه تخصص: الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 يوسف بن خدة، السنة الجامعية 2016/2015.

### IV. المجلات العلمية:

1- عزري الدين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد الثامن، جوان 2005.

2- صافية أفلولي ولد رابح، قانون العمران الجزائري - أهداف حضارية ووسائل قانونية- ، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.

3- بن دوحه عيسى ، القيود القانونية على عملية البناء، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور، خنشلة، العدد الثاني ، جويلية 2014.

4- ناتوري سمير، الطعن في قرار رخصة البناء آلية لحماية النظام العام العمراني، المجلة الأكاديمية للبحث العلمي، جامعة عبد الحميد ميرة، المجلد 12، طبعة 02-2015.



5- د.طيب عائشة، أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية ، العدد السابع ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، العدد السابع، تاريخ النشر جوان 2015.

6- كمال تكواشت، رخصة التجزئة في ظل المرسوم الجديد 19/15 ، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور خنشلة، تاريخ النشر جوان 2015.

7- حجوج كلثوم، رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الإستغلال والتهيئة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 19/15 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة البحوث والدراسات القانونية، جامعة البليدة 2، العدد الثامن، تاريخ النشر جوان 2015.

8- كمال محمد الأمين، التدابير والإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر ، بسكرة، مجلة علمية أكاديمية تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية ، العدد الثالث عشر، تاريخ النشر فيفري 2016.

9- أمال يعيش تام، التدابير الجديدة المنظمة لرخصة البناء وأثرها على ضبط السياسة العمرانية للدولة، مجلة الإجتهد القضائي ، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثاني عشر، سبتمبر 2016.

10- أ.سميرة معاشي ، أحكام رخصة البناء في التشريع الجزائري ومدى تأثيرها على البيئة ، مجلة الإجتهد القضائي ، العدد الثاني عشر، صادرة عن مخبر أثر الإجتهد القضائي على حركة التشريع، جامعة محمد خيضر، بسكرة، تاريخ النشر سبتمبر 2016.

11- ولد علي عمار ماسينيسا ، رخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة المعيار، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي ، العدد الثامن عشر، جوان 2017.

**12-** مكي حمشة، الضوابط القانونية المحدثة للتجزئة العقارية في ظل المرسوم التنفيذي رقم

19-15 ، مجلة المفكر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر، بسكرة ،

العدد 15، تاريخ النشر جوان 2017.

**13-** بورعدة حورية، سيرورة الإجراءات الإدارية للملفات من أجل استخراج عقود التعمير

على مستوى البلدية، مجلة تشريعات التعمير والبناء، كلية الحقوق، جامعة ابن خلدون، العدد

الثاني ، جوان 2017.

**14-** نور الهدى موهوبي، إجراءات إصدار رخصة التجزئة في التشريع الجزائري، مجلة

الدراسات القانونية، صادرة عن مخبر السيادة والعولمة، جامعة يحي فارس المدينة، تاريخ

النشر جوان 2017.

**15-** نجاة قاسمي، عقود التعمير، قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد

لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة القانون المجتمع والسلطة، جامعة وهران 2

محمد بن احمد ، جوان 2017.

**16-** بن عبد الوهاب نورة، الرقابة على السلطة التقديرية للإدارة في مجال رخصة البناء،

مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية ، مجلة علمية تصدر عن مخبر البحث في

تشريعات حماية النظام البيئي، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة ابن خلدون، تيارت ،

تاريخ النشر جوان 2018.

**17-** دبراسو مسعودة، النظام القانوني لرخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي رقم

19/15 ، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر، العدد السابع عشر، جوان 2018.

ثانيا : المراجع باللغة الأجنبية.

1. Henri Jacquot et François priet:"Droit de l'urbanisme", Dalloz, 3ème édition, paris,1998.
2. Drobenko Bernard:" Droit de l'urbanisme, les conditions de l'occupation du sol et l'espace",Dalloz, 5<sup>ème</sup> édition,2009.
3. Service technique://www.apcbejaia.org/ar/bejaia-ar-2/ta3mir/binaa.html;2017