**جامعة محمد لمين دباغين سطيف-2-**

**كلية الحقوق والعلوم السياسية**

**قسم الحقوق**

**لطلبة السنة الأولى ماستر تخصص إدارة عامة**

**من إعداد الأستاذة: ملعب مريم**

**السنة الجامعية:2024-2025**

ملاحظة هامة:

بالنسبة للدروس الأولى المتعلقة بالمحور الاول تم شرحها بالتفصيل وإملاء عناصرها في المحاضرات الحضورية. وحتى هذه المحاور تم إملاء العناصر المكونة لها في شكل ملخصات

**المحور الثاني: أدوات التهيئة والتعمير في القانون الجزائري**

تعتمد التهيئة العمرانية المستدامة تبني الدولة في سياستها العمرانية على أدوات ووسائل قانونية تنظم المجال العمراني كالمخططات العمرانية، وقد الزم المشرع الجزائري البلديات بالمشاركة الفعالة في تطبيق

استراتيجية التهيئة العمرانية من خلال تحديد وتبيان مسؤوليتها في التكفل بتسيير وتهيئة المدن عن طريق هذه المخططات التي يتولى المجلس الشعبي البلدي تحضر وإتمام هذه الأخيرة وتحت مسؤوليته حيث أكدت المادة 10 من القانون رقم 90/29 على نوعين من هذه المخططات وهي:

\*مخططات التهيئة والتعمير

\*مخططات شغل الأراضي

**أولا: مخطط التهيئة والتعمير كأداة لتهيئة المدن العمرانية**

**أ- تعريف مخطط التهيئة والتعمير:** عرف المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في المادة 16 من القانون رقم 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير بأنه: " أداة للتخطيط المجال والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذ بعين الإعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط المرجعية لمخطط شعل الأراضي"

**ب-محتوى مخطط التهيئة والتعمير:** أكدت المادة 17 من القانون رقم 90/29 على أن مخطط التهيئة والتعمير يتجسد في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات مرجعية

1-تقرير توجيهي: حسب المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المحدد لإجراءات إعدع والمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق ويقدم فيه ما يلي:

\*تحليل الوضع القائم والإحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الإقتصادي والديمغرافي والإجتماعي والثقافي للتراب المعني.

\*نمط التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل والحد من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية

2-تقنين يحدد القواعد المطبقة بالنسبة إلى كل منطقة مشمولة في القطاعات كما هي محددة في المواد 20 إلى 23 من القانون رقم 90/29 المعدل والمتمم وتشمل على ما يلي:

\*جهة التخصيص الغالبة للأراضي، ونوع الأعمال التي تمكن حظرها عند الاقتضاء أو إخضاعها لشروط خاصة.

\*الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي

\*الإرتفاقات المطلوبة الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها

\*المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها وذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها.

\*تحديد موافع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية والخدمات والأعمال ونوعها.

\*شروط البناء الخاصة داخل بعض أجزاء التراب.

3-وثائق بيانية تشمل خاصة على المخططات الأتية:

\*مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشد حاليا وأهم الطرق والشبكات المختلفة

\*مخطط تهيئة يبين حدود القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير والمخصصة للتعمير في المستقبل وغير القابلة للتعمير كما هو محدد في القانون رقم 90/29، ويبن بعض أجزاء الأرض الساحل الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات المرتفعة أو الجيدة والأراضي ذلت الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة كما هو محدد في القانون رقم 90/29.

**ج-أقسام أو موضوعات مخطط التهيئة والتعمير:** أكدت المواد 19 إلى غاية المادة 23 من القانون رقم 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على انه يقسم لمخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محددة كما يلي:

1-القطاعات المعمرة : التي تشمل كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها ومستحوذات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبينة كالمساحات الخضراء والحدائق والمساحات الحرة والغابات الحضرية الموجهة إلى الخدمة هذه البنايات المتجمعة وكذا الأجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تجديدها وإصلاحها وحمايتها.

2- القطاعات المبرمجة للتعمير والتي تشمل القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق عشر سنوات حسب جدول الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

3-قطاعات التعمير المستقبلية: التي تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق عشرين سنة حسب المجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

4- قطاعات غير قابلة للتعمير: وهي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوصا عليها محددة بدقة وبنسب تتلاءم مع الإقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات.

**د-أهداف مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:** أكدت المادة 18 من القانون رقم 90/29 المتعلق بمخطط التهيئة والتعمير على أنه يهدف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى:

\*تحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع.

\*تحديد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.

بالإضافة إلى ذلك فإن المخطط يهدف زيادة إلى ذلك إلى

\*المحافظة على البيئة والأوساط الطبيعية والتراث الثقافي والتاريخي وتحديد المناطق المحمية

\*الحفاظ على النشاط والأراضي الفلاحية

\*تحديد مجال إنجاز مخططات شغل الأراضي ومناطق التدخل مع النسيج العمراني

\*تحديد المناطق التي يتطلب حماية خاصة كالمواقع والمناظر والمحيطات الأساسية

\*تحديد الاحتياجات العقارية والتوجيهات الأساسية لتهيئة مجال البلدية انطلاقا من التوجيهات العامة التي تقدمها أدوات التهيئة الإقليمية واعتمادا على مخططات التنمية.

**ه-إجراء إنشاء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير**: يمر إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بمراحل بداء باقتراحه وصولا إلى المصادقة عليه وذلك كما يلي:

**1- مرحلة إجراء المداولة:**حسب المادة 24 ن القانون رقم 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير و المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 91/177 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادق عليها ومحتوى الوثائق، على أنه يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير ويتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته ويمكن للمؤسسات العمومية المشتركة بين البلديات أن تقوم بذلك.، حيث يقرر إعداد المخطط التوجيهي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي وهذا ما أكدته المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91/177 المتعلق باجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

2**-تبليغ المداولة:** حسب المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 91/177 السالف الذكر، تبلغ المداولة للوالي المختص إقليميا وتنشر مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية

3- صدور قرار ترسيم الحدود: يصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير استنادا إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم ومخطط يرسم حدود التراب الذي يشمله المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمداولة المتعلقة به من الوالي إذا كان الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة أو من الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة غير أنه إذا كان المخطط يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات يمكن رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات

**4-إبلاغ بعض المؤسسات والهيئات العمومية:** حسب المادة 7 من المرسوم التنفيذي 91/177 المتعلق بإجراءت إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات بإطلاع رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ويقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية بالإستشار الوجوبية للإدارات العمومية والمصالح العمومية المكلفة بالتعمير، الفلاحة، التنظيم الإقتصادي، الري، النقل، الإشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات ، والاستشارة الوجوبية للهيئات والمصالح العمومية المكلفة على المستوى المحلي ب توزيع الطاقة، النقل، توزيع الماء. ولهؤلاء مدة 15 يوم م تاريخ استلام الرسالة لإبداء رأيهم في المشاركة في إعداد المخطط ولهم مدة 60 يوم لإبداء رأيهم أو ملاحظاتهم حول مشروع المخطط

**5-اجراء التحقيق العمومي:** يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه للاستقصاء العمومي مدة 45 يوم ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرار بهذا الصدد:

\*يحدد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيه أو فيها

\*يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين

\*يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها

\*يحدد كيفيات إجراء التحقيق العمومي.

ينشر القرار الذي يعرض المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية طوال مدة الإستقصاء وتبلغ نسخة من القرار للوالي المختص اقليميا، حيث تدون الملاحظات في سجل مرقم وموقع من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية و يعرب عنها مباشرة أو ترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، يقفل بعد ذلك سجل الإستقصاء عند انقضاء المهلة القانونية ويوقعه المفوض أو المفوضون المحققون ثم يتم إعداد محضر قفل الإستقصاء خلال 15 يوم الموالية ويرسل إلى المجلس الشعبي البلدي أو المجالس مصحوب بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته.

**6-المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:** يرسل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد تعديله عند الإقتضاء مصحوبا بسجل الإستقصاء وبمحضر قفل الإستقصاء والنتائج التي يستخلصها المحقق، وبعد المصادقة عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي المعني او المجالس الشعبية البلدية إلى الوالي المختص إقليميا الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال 15 يوم الموالية لاستلام الملف.

ويصادق على المخطط للتهيئة والتعمير حسب أهمية البلدية أو البلديات بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200000 ساكن، وبقرار من الوزير المكلف بالتعمير مشترك حسب الحالة مع وزير أو عدة وزراء بالنسبة للبلديات أو مجموع البلديات التي يفوق عدد سكانها 200000 ساكن على أن لا يقل عن 500000 ساكن، وبمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات او مجموعة البلديات التي يكون عدد سكانها 500000 ساكن فأكثر

يوضع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه تحت تصرف الجمهور عن طريق نشره في الأماكن ا المخصصة للنشر حسب المادة 30 من القانون رقم 11/10 المتضمن قانون البلدية، و يبلغ للوزير المكلف بالتعمير، الوزير المكلف بالجماعات المحلية، مختلف الأقسام الوزارية المعنية ، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية الولائية ، المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير، الغرف التجارية

**7- مرجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتعديله:** لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا إذا كانت القطاعات المزمع تعميرها في طريق الإشباع أو إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه ماريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساس للأهداف المعنية لها، حيث يصادق على مرجعات وتعديلات المخطط الساري المفعول في نفس الأشكال المنصوص عليها للمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

**ثانيا: مخطط شغل الأراضي كأداة لتهيئة المدن العمرانية**

**أ-تعريف مخطط شغل الأراضي:** عرف المشرع الجزائري في المادة 31 من القانون رقم 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير بأنه: " المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق إستخدام الأراضي والبناء"

**ب- أهداف ومحتوى مخطط شغل الأراضي:** يهدف مخطط شغل الأراضي إلى ما يلي:

\*تحدد وبصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري، والتنظيم وحقوق البناء وإستعمال الأراضي

\*تعين الكمية الدنيا والقصوى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام وأنماط البنايات المسموح بها واستعمالاتها

\*ضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنايات

\*تحديد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور

\*تحديد الإرتفاقات

\*تحديد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها

\*يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.

**ج-موضوعات مخطط شغل الأراضي:** حسب المادة 32 من القانون رقم 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه: " يتكون مخطط شغل الأراضي من نظام تصحبه مستندات بيانية مرجعية"، وحسب المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91/178 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها أكدا على أن المخطط يتشكل من :

1-لائحة التنظيم: والتي تتضمن

\*مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك الرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لآفاق تنميتها

\*جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة ومع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب ، نوع المباني المرخص بها أو المحظورة ووجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها معامل شغل الأرض ومعامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الارتفاقات المحتملة

ملاحظة: راجع في هذا الإيطار نص المادة المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91/178 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي من أجل معامل شغل الأرض ومعامل مساحة

2-الوثائق والمستندات البيانية: وتتكون من ما يلي

\*مخطط بيان الموقع بمقياس 2000/1 أو 5000/1

\*مخطط طوبوغرافي بمقياس 500/1 أو 1000/1

\*خارطة بمقياس500/1أو 1000/1 تبين القواسر الجيوتقنية التعمير التراب المعني، مصحوبة بتقرير تقني

\*مخطط الواقع القائم بمقياس 500/1 أو 1000/1 يبرز الإطار المشيد حاليا وكذلك الطرق والشبكات المختلفة والإرتفاقات الموجودة.

\*مخطط تهيئة عامة بمقياس 500/1 او 1000/1

\*مخطط التركيب العمراني بمقياس 500/1 أو 1000/1

ملاحظة: يلاحظ أن المشرع الجزائري لم ينص على ضرورة وجود تقرير توجيهي ضمن محتوى أو مكونات مخطط شغل الأراضي عكس مخطط التهيئة والتعمير

**د-إجراءات إعداد والمصادقة على مخطط شغل الأراضي:** حسب المرسوم التنفيذي رقم 91/178 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي فإن إعداد هذا المخطط يتطلب ما يلي:

**1-إجراء المداولة:** حسب المادة 02 و المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 91/178 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي يتم إعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية على أن تتصمن هذه المداولة تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقا لمخطط التهيئة والتعمير، بيان لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي.

غير أنه غذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات يمكن إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات.

**2-تبليغ المداولة:** تبلغ المداولة للوالي المختص إقليميا وتنشر في مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي لمعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

**3-صدور قرار ترسيم الحدود:** يصدر قرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي إستنادا إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم ومن المخطط الذذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويعين حدود التراب المطلوب الذي يشمله مخطط شغل الأراضي والمداولة المتعلقة به حسب الحالة

\*الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة

\*لوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة.

**4-إبلاغ بعض المؤسسات والهيئات العمومية:** يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات بإطلاع رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية والجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي، وتمنح لهم مدة 15 يوما من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عما إذا كانوا يردون المشاركة في إعداد مخطط شغل الأراضي.

ويقوم كذلك بالاستشارة الوجوبية للإدارات العمومية والمصالح التابعة المكلفة على مستوى الولاية بالتعمير، الفلاحة، التنظيم الإقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية، البريد والمواصلات، وكذا الهيئات والمصالح العمومية المكلفة على المستوى المحلي بتوزيع الطاقة، النقل، توزيع الماء.

وتمنح للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح المعنية التابعة للدولة مهلة 60 لإبداء رأيهم وملاحظاتهم

**5-إجراء التحقيق العمومي:** يخضع مشروع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه لاستقصاء العمومي مدة 60 يوم يصدر بموجبه رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار

**6-المصادقة على مخطط شغل الأراضي:** يرسل مخطط شغل الأراضي مصحوبا بسجل الاستقصاء إلى الوالي المختص إقليميا الذي يبدي رأيه خلال 30 يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف، وإذا انقضت المدة عد رأي الوالي موافقا، يصادق فيما بعد رئيس المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الاقتضاء لأخذ نتائج الاستقصاء العمومي بعد أخذ رأي الوالي، على أن يبلغ مخطط شغل الأراضي للوالي المختص إقليميا، الغرفة التجارية، الغرفة الفلاحية، ويوضع هذا الأخير تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ملاحظ هامة: على الطالبة مراجعة المواد التالية: من المادة 7 إلى 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91/178 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي، والمواد 36،37 من القانون رقم 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير

**رخصة البناء**

**مفهوم رخصة البناء:**

**عرف الفقه رخصة البناء بأنها:** "إحدى الإجراءات الوقائية التي تحدد ماهية المبنى المرخص به، وذكر مواصفاته،وبيان الغرض منه، سكني أو خدمي أو تجاري، وتستخدمها سلطات الضبط الإداري في الدولة بغرض وقاية كل أفراد المجتمع من الأضرار التي قد تنجم عن ممارسة الحريات الفردية، وحماية المصالح العامة"[[1]](#footnote-1)

**أو "**هي القرار الإداري الصادر من السلطة المختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (الطبيعي او المعنوي) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء أو بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران"[[2]](#footnote-2)

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

\*صدور قرار إداري بالبناء من السلطة الإدارية المختصة

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

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

**نطاق تطبيق رخصة البناء**

**النطاق الموضوعي لتطبيق رخصة البناء:**

**الأعمال المشترط حصولها على رخصة البناء**

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

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

**أعمال الإنشاء والتشييد للبنايات الجديدة:** ويقصد بالإنشاء والتشييد الإحداث والإيجاد، فإنشاء المباني يعني استحداثها وإيجادها من العدم للشروع ثم البدء في إقامتها لأول مرة، [[3]](#footnote-3) على قطعة أرضية وذلك إما كله أو جزء منه، وسواء تم فوق القطعة الأرضية أو في باطنها، ومهما كانت دواعي إنشاءه للسكن أو لغرض أخر[[4]](#footnote-4)

وقد عرف المشرع الجزائري البناء من خلال تعريفه للبناية وهو ما جاءت به المادة 2 من القانون رقم 08/15 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها[[5]](#footnote-5) بقولها: " البناء هو كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الانتاج الصناعي والتقليدي أو الانتاج الفلاحي أو الخدمات

وتدخل البنايات والمنشآت والتجهيزات العمومية في إطار هذا التعريف."

وقدمت المادة 03 من القانون رقم 11/04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية[[6]](#footnote-6) تعريفا للبناء بقولها: " كل عملية تشييد بناية و أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي او المهني"

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

**\*تمديد البنايات الموجودة:**

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

غير أنه يستشف من فحوها أن التمديد هنا يقصد به التوسيع والتعلية معا، ويعد كل توسيع للبنايات بزيادة مساحة أو حجم المباني أو الحيز المكاني القائم إلى مساحة أوسع أو أكبر حجما. [[7]](#footnote-7) ومثال ذلك إزالة حائط فاصل بين شقتين وجعلها شقة واحدة ، حيث أن عملية التوسع كإزالة حائط دعم أو عمود دعم بعرض توسعة الغرفة أو المطبخ، لها آثار خطيرة على المباني قد تصل إلى هدمه خاصة إذا مست التوسعة الأعمدة أو الجدران المدعمة للبناء ولهذا أوجب المشرع الجزائري ضرورة الحصول على الرخصة في مثل هذه الأعمال ، أما التعلية هي الارتفاع بالمبنى القائم إلى أكثر من الإرتفاع المرخص به، أو الزيادة بالبناء على المباني القائمة أو بمعنى أخر هو الزيادة في عدد طوابق البناء القائم إلى أكثر من العدد المرخص به [[8]](#footnote-8)

**\*تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه:** والمقصود بالتغير هنا "التعديل " الذي يعني تغيير في بعض معالم البناء القائم[[9]](#footnote-9)

**\*تغيير الواجهات المفضية على الساحة العمومية**: يقصد بتغير الواجهة هو كل تعديل لواجهات المباني من الخارج، أما من الداخل كإعادة طلاء المباني من الداخل مثلا فلا تحتاج إلى الحصول على رخصة لعدم وجود نص ينص على ذلك في التشريع الجزائري، وسبب اشتراط المشرع الجزائري وجوب الحصول على رخصة من أجل تغير الواجهات حتى لا يؤثر ذلك على جمال ورونق وتناسق الواجهات فتكون كل واجهة مختلفة عن الأخرى وحتى يحافظ على الطابعة العمراني للمنطقة وكذا حماية البيئة من مشاكل التلوث البصري.[[10]](#footnote-10)

**\*انجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج:** ويقصد بالتدعيم تقوية المباني القائمة وإزالة ما بها من خلل مثل هدم بجدار متصدع ثم إعادة بنائه لتقوية المبنى كله، والقصد من الحضر هو أن هذه العملية تحتاج إلى رقابة ومواصفات فنية تقنية لابد من حصول القائم بها على الرخصة، أما بخصوص التسييج فهو إقامة جدار صلب يحيط بالفناء الخارجي للمبنى[[11]](#footnote-11)

غير أن المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها[[12]](#footnote-12) وسعت من دائرة الأعمال أو الأشغال التي تشترط الحصول على رخصة البناء بقولها: " يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير: مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الوجهة والهياكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد 49و52و55 من القانون رقم 90/29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المذكور أعلاه مع مراعاة أحكام المادة الأولى من هذا المرسوم"

**الأعمال المستثناة من حصول على رخصة البناء**

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

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

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

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

**النطاق المكاني لتطبيق رخصة البناء:**

**النطاق الشخصي لتطبيق رخصة البناء:**

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

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

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

وقد أكد القانون رقم أن الملكية الخاصة للعقار "المباني" تثبت بقد رسمي يخضع لقواعد الشهر العقاري، ويثبت حائز ملك العقار أن يثبت الملكية بسند يبرر هذه الحيازة أو الشغل[[13]](#footnote-13)

**\*وكيل المالك:**

نصت المادة 571 من القانون المدني على أن: " الوكالة أو الإنابة عقد بمقتضاه يفوض شخص شخصا آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل وباسمه" وعليه يمكن للمالك المبنى أن يوكل شخص آخر للقيام بعملية البناء وعليه في هذه الحالة الحصول على رخصة البناء شريطة أن يقدم وكالة وفق الشروط القانونية التي حددها القانون المدني، ويستوي في هذه الحالة أن تكون الوكالة عامة أو خاصة طالما أن النص الخاص لم يقيد النص العام وهو نص المادة 42 من القانون 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها

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

\***الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطة الأرض أو البناية:** من بين هذه الهيئات أو المصالح الجهات التي يمكن الاستفادة منها في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، أصحاب الامتيازات لدى المصالح الإدارية أو بعض الأشخاص الخاصة المكلفة بمهمة ما من جانب إحدى الإدارات العامة، وكذلك بعض الأشخاص الذين تخصص لهم الوكالات العقارية قطع أراضي أو بنايات غير تامة بموجب عقود إدارية فهم يقدمون طلبات رخص البناء مرفقة بنسخ هذه العقود[[14]](#footnote-14)

**\* صاحب الحيازة:** أكدت المادة 42 في فقرتها02 من المرسوم رقم 15-19 على أنه:" يجب على صاحب الطلب أن يدعم طلبه: إما بنسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المذكور أعلاه " وعليه فصاحب شهادة الحيازة يمكنه له طلب رخصة البناء مثله مثل المالك مادامت هذه الشهادة تمنح نفس الحقوق التي يرتبها عقد الملكية وهذا ما اكده قانون التوجيه العقاري.

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

**اجراءات الحصول على رخصة البناء**

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

وتمر اجراءات الحصول على رخصة البناء بالمراحل التالية

**طلب الحصول على رخصة البناء:**

يجب على الملاك أو الموكل أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع عليه[[15]](#footnote-15) ، على أن يرفق الطلب الملفات التالية:

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

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

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

-شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفقا للأحكام المذكورة أعلاه، بالنسبة للبنايات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة

حيث يمكن لصاحب الطلب أن يوضح أن انجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص.

**الملف المتعلقة بالهندسة المعمارية:** يحتوي على ما يلي:

-مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع

-مخطط الكتلة على سلم1/200 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500م2، أو على سلم1/500 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000م2 وتتعدى500م2، وعلى سلم 1/1000 بالنسبة للقطع الأرضة التي مساحتها تتجاوز5000م2. ويحتوي هذا المخطط على البيانات الآتية:

حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء،

منحنيات المستوى أو مساحة التسطيح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية،

نوع طوابق البنايات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها

ارتفاع البنايات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية

المساحة الاجمالية للارضية والمساحة المبنية على الأرض،

بيان شبكات التهيئة الموصلة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المسلحة الأرضية

التصاميم المختلفة المعدة على السلم 1/50 بالنسبة للبنايات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300م2 وعلى سلم 1/100 بالنسبة للبنايات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300م2و 600م2 وعلى سلم 1/200 بالنسبة لباقي البنايات للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمحلات التقنية وكذا الواجهات بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشييدية والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيط القريب عند الاقتضاء.

-مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وآجال إنجاز ذلك

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

**الملف التقني: يحتوي على:**

باستثناء مشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، يجب ارفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية وتتضمن البيانات الاتية:

عدد العمال وطاقة استقبال كل محل،

طريقة بناء الاسقف ونوع المواد المستعملة،

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

تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة،

وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبنايات الصناعية،

الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق،

نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكميتها المضرة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط، الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعاثات الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية،

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

تتضمن دراسة الهندسة المدنية:

تقرير يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية، يوضح:

تحديد ووصف الهيكل الحامل للبناية،

توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل

تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية[[16]](#footnote-16)

بعد إرفاق الطلب بالملفات المطلوبة يرسل طلب الحصول على رخصة البناء في ثلاث(3) نسخ، بالنسبة لمشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، وفي ثماني (8) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض

ويسجل تاريخ إيداع الطلب بوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملفات على النحو المنصوص عليه، حيث يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل الذي يرفق نموذج منه بالملحق بهذا المرسوم. [[17]](#footnote-17)

**الجهة المختصة بمنح رخصة البناء**

حدد المشرع الجزائري بموجب قانون التهيئة والتعمير الجهة المختصة بإصدار رخصة البناء ومتمثلة كأصل عام في رئيس المجلس الشعبي البلدي واستثناء من ذلك يمكن للوالي والوزير المكلف التعمير باستصدار في الحالات الوارد على سبيل الحصر بموجب القانون

**رئيس المجلس الشعب البلدي كمختص بتسليم رخصة البناء**

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

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

**\* ممثلا للدولة** في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي[[18]](#footnote-18)

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

وعندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية، حيث يتم تحديد تشكيلته وكيفيات سيره بموجب 58 من المرسوم التنفيذي رقم 15-09 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، وفي هذه الحالة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة المذكورة في المادة 47[[19]](#footnote-19) من خلال ممثليها في الشاك الوحيد، في أجل الثمانية (8) أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب، ويجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخصة البناء في أجل الخمسة عشر (15) يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب، ويبلغ رأي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي[[20]](#footnote-20)

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

**الوالي كمختص بتسليم رخصة البناء**

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

-البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية

-منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية

-اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في المناطق المشار إليها في المادة 44 إلى المادة 49 من القانون 90-29 والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه[[21]](#footnote-21)

ويختص الوالي بتسليم رخصة البناء حسب المرسوم التنفيذي رقم 15-09 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها بالنسبة للمشاريع الآتية

-التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية

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

ويجب على رئيس المجلش الشعبي البلدي في هذه الحالة أن يرسل ملف الطلب مرفق برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية، في سبع(7) نسخ، إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق وذلك في أجل الثمانية(8) ايام الموالية لتاريخ إيداع الطلب، ويتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية، حيث تحدد تشكيلته وكيفيات سيره بموجب أحكام المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 15-09 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها بالنسبة للمشاريع الآتية، ويجب أن يفصل الشباك الوحيد للولاية الذي يترأسه مدير التعمير أو ممثله، في الطلبات في أجل الخمسة عشر(15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب[[22]](#footnote-22).

**الوزير كمختص بتسليم رخصة البناء:راجع في هذا الاطار المواد**

**المادة 67 من القانون 90/29**

**المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19**

**المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19**

**ملاحظة**

**على الطالب تحميل جميع القوانين والمراسيم المتعلقة بالمقياس من أجل المراجعة**

**القانون 90/29، المؤرخ في 31 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير ، ج ر ع 52.**

المرسوم التنفيذي رقم 15/09، المؤرخ في 25 يناير2015، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج رع 7، مؤرخة في 12 فبراير 2015.

1. ديب فاطمة، النظام القانوني لرخصة البناء في ضوء المرسوم التنفيذي رقم 15/19، مجلة تشؤيعات التعمير والبناء، العدد3، سبتمبر2015، 4. [↑](#footnote-ref-1)
2. عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد8، جامعة محمد خيضر بسكرة، جوان 2005، ص5. [↑](#footnote-ref-2)
3. عزري الزين، مرجع سابق، ص7. [↑](#footnote-ref-3)
4. خير الدين بن مشرنن، مميزات رخصة البناء وأسس استصدارها في القانون الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء ، العدد4، ديسمبر2017،ص221. [↑](#footnote-ref-4)
5. القانون رقم 08/15، المؤرخ في 20 يوليو2008، الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، ج رع44 المؤرخة في 3غشت2008. [↑](#footnote-ref-5)
6. القانون رقم 08/15، المؤرخ في 20 يوليو2008، الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، ج رع44 المؤرخة في 3غشت2008. [↑](#footnote-ref-6)
7. القانون رقم 11/04، المؤرخ في 17 فبراير2011، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج رع14، المؤرخة في 8 مارس2011. [↑](#footnote-ref-7)
8. بوط سفيان، تجريم أعمال البناء بدون رخصة ودوره في الرقابة على البناء والتعمير، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد11، ص78. [↑](#footnote-ref-8)
9. خير الدين بن مشرنن، مميزات رخصة البناء وأسس استصدارها في القانون الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء ، العدد4، ديسمبر2017،ص221. [↑](#footnote-ref-9)
10. بوط سفيان، مرجع سابق، ص79. [↑](#footnote-ref-10)
11. منصور مجاجي، رخصة البناء كأداة للتهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، ص218. [↑](#footnote-ref-11)
12. المرسوم التنفيذي رقم 15/09، المؤرخ في 25 يناير2015، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج رع 7، مؤرخة في 12 فبراير 2015. [↑](#footnote-ref-12)
13. أنظر المادة 30،29 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج رع 49. [↑](#footnote-ref-13)
14. العوجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، جامعة الحاج لخضر باتنة 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2011-2012، ص99. [↑](#footnote-ref-14)
15. انظر المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15/09 ، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق. [↑](#footnote-ref-15)
16. انظر المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15/09 ، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق. [↑](#footnote-ref-16)
17. انظر المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15/09 ، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق. [↑](#footnote-ref-17)
18. انظر المادة 65 من القانون رقم 90-29، [↑](#footnote-ref-18)
19. يستشار [↑](#footnote-ref-19)
20. انظر المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15/09 ، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق. [↑](#footnote-ref-20)
21. انظر المادة 66 من القانون رقم 90-29، [↑](#footnote-ref-21)
22. انظر المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15/09 ، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق. [↑](#footnote-ref-22)