

جامعة زيان عاشور - الجلفة -
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق

الظوابط القانونية لعملية البناء فى الترقية العقارية

مذكرة ضمن متطلبات
نيل شهادة الماستر حقوق تخصص (قانون عقاري)

إشراف الأستاذ:

ضيبي نعاى

إعداد الطالبتين :

- مسعودي عائشة نجلاء .

- بوزيدي صليحة .

لجنة المناقشة :

1-أ هجرسي عبد الرحمان رئيسا .

2-أ ضيبي نعاى مقرا .

3-أ عباس حمزة مناقشا .

السنة الجامعية : 2016/2017

*** / الشكر / ***

يقول الله سبحانه وتعالى لأن شكرتم لأزيدنكم ، وليس ذلك على الله بعزيز فشكرا لله على كل نعمه التي لا تحصى ولا تعد.....

الحمد لله و الشكر لله الذي أتم علينا نعمته واستطعنا بقدرته إتمام هذا العمل المتواضع و الذي نرجو من الله أن يكون ذو فائدة و لو بسيطة تخدم الطلبة الباحثين وعملا بقول الرسول صلى الله عليه وسلم ((من لم يشكر الناس لم يشكر الله))

نشكر الأستاذ المشرف الذي لم ييخل علينا بعلمه ومجهوده.

كما نخص بجزيل الشكر الأستاذ "بريكي محمد" الذي كان عون سند لنا وكان معنا في كل خطوة من خطوات بحثتنا وسخر لنا كل جهده ووقته.

كما نتقدم بالشكر إلى أعضاء لجنة المناقشة الموقرة الذين قبلوا وتحملوا عناء قراءة وتمحيص ومناقشة هذا العمل.

كل أساتذة كلية الحقوق و العلوم السياسية قسم الحقوق .

و في الأخير لا يسعنا إلا القول إن أصبنا فمن الله وإن أخطأنا فمن أنفسنا ومن الشيطان.

إهداء

إلى من تعبت و سهرت و تمننت أن تراني أن أصل إلى هذه المرحلة بنجاح أُمي أعلى الناس .
إلى من مهما فعلت فان أرد له جهده و تعبهُ أبي أعظم إنسان " يحي مسعودي " .
إلى من كان لي خير سند و سيبقى عونه راسخا في ذاكرتي زوجي العزيز "مصطفى "
إلى من كانتا أقرب لي من القلب أختي العزيزة نجاة ، طاهيري زهرة .
إلى رفيقة الدرب نحو نيل الأرب الغالية بوزيدي صليحة
إهداء خاص إلى أبنائي أنيس شهاب الدين ، نوح وسيم .

أهدي هذا العمل المتواضع

"مسعودي عائشة نجلاء"

إهداء

الحمد لله وحده لا شريك له وأن محمد عبده ورسوله أشرف المرسلين وخاتم الأنبياء سيدنا محمد عليه الصلاة و السلام وبعد:

أطبع على السطور من فيحي الامتتان لأهب ثمرة جهدي إلى:

★ إلى نبع الحنان ومصدر الأمان أمي ثم أمي ثم أمي التي آمنت بنجاحي و وقفت بجانبني ودعمتني دائما أطال الله في عمرها و حفظها الله.

★ إلى سندي و الذي وقف بجانبني في أوقات حاجتي و دعمني دائما والذي أطال الله في عمره.

★ إلى شريكتي في الجهد و العمل الصديقة الغالية : مسعودي عائشة نجلاء .

★ إلى الصديقة الحميمة والزميلة العزيزة الهاشمو فاطمة الزهراء .

★ إهداء خاص إلى الاستاذ" بريكي محمد"

★ إلى قسم الحقوق و العلوم السياسية ماستر عقاري دفعة 2017/2016

"بوزيدي صليحة"

مقدمة

الفصل الأول :

الضوابط القانونية السابقة

لعملية البناء في الترقية

العقارية

الفصل الثاني :

الضوابط القانونية أثناء

تنفيذ عملية

البناء في الترقية العقارية

الختامة

قائمة المراجع

الفهرس

تعتبر الترقية العقارية الآلية القانونية التي تعتمدها الدولة في إنجاز المشاريع السكنية لأجل تلبية الاحتياجات الخاصة بالسكن للمواطنين ، لاسيما تشجيعها لفتح النشاط العقاري أمام جميع المتدخلين العموميين و كذا الخواص من خلال خلق محيط تنافسي يؤدي إلى تحسين مستوى السكنات من حيث الكم و نوعية البناءات ، و لم تعد تقتصر على بناء مشاريع جديدة بل تتعدى ذلك إلى الترميم و إعادة التأهيل و التجديد و إعادة الهيكلة و التهيئة .

وبات من الضروري تدخل الدولة من أجل وضع آليات لضبط وإنشاء و تنفيذ عمليات بناء السكنات الترقية حفاظا على النظام العام العمراني و تتجسد في أسلوب الترخيص المسبق كقيد قبلي ، وعدم ترك الحرية التامة للمركي العقاري وفقا لما جاء في قانوني 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، بالإضافة إلى فرض قيود أثناء التنفيذ مراعاة لما تقتضيه دفاتر الشروط التي بدورها تملئ جملة من الشروط القانونية و التقنية لا يجوز الاتفاق على مخالفتها . و حفاظا على المصلحة العامة و النظام العام ، فرضت رقابة حتى بعد إتمام الانجاز و الانتهاء من الأشغال المقامة و تكمن في مدى مطابقتها و انسجامها مع التصاميم المصادق عليها و لأحكام رخصة البناء و كذا الشروط التقنية المتفق عليها كأسلوب ردي و تجاوزها يشكل مخالفة تترتب عليها عقوبات .

ومن هنا فان هذا الموضوع يكتسي أهمية بالغة نظرا لضرورة تلبية الطلب المتزايد على السكن من جهة و من جهة أخرى اهتمام المشرع الجزائري بفرض قيود و ضوابط قانونية واليات رقابية تتجسد قبل وخلال و بعد ممارسة النشاط العقاري وهذا ما ينعكس إيجابا على جودة ونوعية السكنات الترقية وبالتالي تحقيق توازن بين المصالح الخاصة للأفراد من خلال خلق مشاريع عقارية و بين المصالح العامة و التي تكمن في تطوير السكن حسب التطور الاجتماعي و بالتالي المساهمة في تحقيق التنمية الاقتصادية للدولة .

إن الأهداف الأساسية لدراسة هذا الموضوع :

- التعريف بالقيود التي أوردتها المشرع على عملية البناء في مجال الترقية العقارية .
- محاولة إبداء تأثير قواعد النظام العام العمراني في نشاط الترقية العقارية .

- تمكين المستفيدين من السكنات الترقية من حق معرفة أدق التفاصيل المتعلقة بالمواصفات التقنية و المعمارية الواردة عليها .

إن الخوض في هذا الموضوع نابع من عدة معايير ذاتية وجملة من العوامل الموضوعية التي دفعت لاختياره، هي الرغبة الجامحة في معرفة الدور الأساسي الذي يلعبه المشرع الجزائري وراء تنظيم و ضبط وكذا بسط الرقابة على عملية البناء في مجال الترقية العقارية على وجه الخصوص من خلال احترام قواعد النظام العام العمراني التي نظمتها في هذا الإطار كمية معتبرة من النصوص القانونية.

كون هذا الموضوع فيه عنصر من الحداثة في الجزائر و لم يتطرق له الكثير من الباحثين وافتقار المكتبة القانونية خاصة لمثل هذه المواضيع ماعلق منها بالترقية العقارية، هذا ما صعب نوعا ما التوسع في الموضوع أكثر ، لا سيما التقيد بعدد الصفحات بالإضافة إلى عامل ضيق الوقت.

وقصد الإحاطة بأهم أبعاد الدراسة تم الاعتماد على المنهج التحليلي الذي يظهر من خلال تحليل المواد و النصوص القانونية المتعلقة بالموضوع.

ومن هذا المنطلق تتضح معالم الإشكالية وتبرز جوانبها في مايلي :

- كيف نظم المشرع عملية البناء في مجال الترقية العقارية؟ و ما هي القيود الواردة عليها؟
- ماهي الآليات أو الأساليب الرقابية على البناء ؟
- وكيف تتم الرقابة البعدية لمعرفة مدى تطابق الانجاز مع الترخيص المسبق ؟
- هل هذه الآليات كانت كفيلة لحفظ النظام العام العمراني وكذا تنظيم البناء على أحسن وجه؟

و للإجابة على هذه الإشكالية تم إدراج محتوى هذا البحث في فصلين اثنين إذ استوجب دراسة الضوابط القانونية السابقة لعملية البناء في الترقية العقارية (الفصل الأول) ، و الذي من خلاله تم التعرض إلى الضوابط القانونية لعملية البناء في الترقية العقارية ، من خلال التعريف برخصة البناء و إجراءات استصدارها ، ثم إلى (الفصل الثاني) الذي يستوجب دراسة الضوابط القانونية أثناء تنفيذ عملية البناء في الترقية العقارية من خلال التطرق إلى الشروط التقنية لانجاز المشاريع الترقية ثم رقابة انجاز المشاريع بعد تسليمها ، ثم نخلص بخاتمة تتضمن حصيلة الدراسة مع بعض النتائج والتوصيات .

خطة البحث

الفصل الأول : الضوابط القانونية السابقة لعملية البناء في الترقية العقارية.

المبحث الأول : الترخيص لعملية البناء في الترقية العقارية .

المطلب الأول : مفهوم رخصة البناء .

المطلب الثاني : خصائص و أهمية رخصة البناء .

المبحث الثاني : إجراءات منح رخصة البناء .

المطلب الأول : الشروط القانونية لطلب رخصة البناء .

المطلب الثاني : كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة البناء .

الفصل الثاني: الضوابط القانونية أثناء تنفيذ عملية البناء في الترقية العقارية.

المبحث الأول : الشروط التقنية لانجاز المشاريع .

المطلب الأول : المواصفات التقنية للسكن .

المطلب الثاني : شروط تنفيذ المشروع .

المبحث الثاني : الرقابة بعد انجاز مشاريع الترقية العقارية

المطلب الأول : مفهوم شهادة المطابقة .

المطلب الثاني : إجراءات تسليم شهادة المطابقة .

الفصل الأول: الضوابط القانونية السابقة لعملية البناء في الترقية العقارية

تمهيد:

إن الضمان الأساسي لاحترام قواعد النظام العمراني في مجال الترقية العقارية هي أن تستند أعمال البناء إلى رخص إدارية و شهادات ، تمكن المرقى العقاري من تلبية حاجياته المختلفة من البناء محافظة في نفس الوقت على مقتضيات حماية البيئة والاستغلال العقلاني للعقار، وكما أن للإدارة حق مراقبة استغلال و استعمال الأراضي العمرانية ، يتمثل ذلك في تنظيم الرخص المسبقة لاستعمال واستغلال هذه الأراضي، يتعلق الأمر هنا بإقامة بناء جديد أو تعديل بناء قائما وتوسيعه أو تعديته.

هذا ما دفع بالمشرع الجزائري التدخل و فرض ضوابط قانونية سابقة ، التي يلتزم المرقى العقاري التقيد بها للقيام بعملية البناء أي قبل الشروع في البناء و يكمن ذلك في إصدار السلطة الإدارية المختصة ترخيص مسبق تحت طائلة البطلان في أي عمل يبادر به المرقى العقاري ، تماشيا مع الإجراءات الواردة في القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير وباقي النصوص التشريعية والتنظيمية الصادرة بعده ، وإن الالتزام بهذه الإجراءات يكون من قبل الإدارة ذاتها حتى تكون القرارات الصادرة عنها مشروعة وغير معيبة . ثم من قبل الأفراد حتى يتمكنوا من الحصول على الرخص الضرورية المختلفة.

و من ثم سيكون لدينا الترخيص لعملية البناء في الترقية العقارية فيكون ذلك في (المبحث الأول)، ثم إجراءات وكيفية منح رخصة البناء ويكون ذلك في (المبحث الثاني).

الفصل الأول : الضوابط القانونية السابقة لعملية البناء في الترقية العقارية

المبحث الأول : الترخيص لعملية البناء في الترقية العقارية .

لقد ألزم القانون المتعلق بالترقية العقارية قبل الشروع في البناء أو أشغال التهيئة، الالتزام باحترام جملة من الشروط الرامية لحفظ النظام العمراني حيث انه ، تخضع كل عملية ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم إلى ترخيص إداري مسبق. و يمنع الشروع في أي من الأشغال المذكورة أعلاه ، دون الحصول على الترخيص الإداري ، كما يجب أن تسعى كل عملية تجديد عمراني إلى جمال الإطار المبني و تحسين راحة المستعملين و كذا مطابقته للمعايير العمرانية السارية.

و أن تتجز عمليات الترميم العقاري و التجديد العمراني و إعادة التأهيل و إعادة الهيكلة و كذا التدعيم ضمن احترام المخططات الموافق عليها من طرف السلطات المؤهلة. و يجب أن يؤخذ في الحسبان الانسجام المعماري و العمراني و الطابع الجمالي بالنسبة للمجموعة العقارية الأصلية عند تصميم البناية أو البنايات التي تكون موضوع عملية توسيع مشروع عقاري.

لا يمكن إنجاز إلا المشاريع العقارية التي تتطابق مع مخططات التعمير و تتوفر على العقود و الرخص المسبقة و المطلوبة بموجب التشريع و التنظيم المعمول بهما ، و لا سيما منها : التي تكون متواجدة في الحدود التي تتوافق مع أهداف الحفاظ على التوازنات الإيكولوجية عندما تكون في الموقع الطبيعية و المواقع الأثرية و الحظائر الطبيعية و محيطاتها المجاورة.

و التي تحترم الاقتصاد العمراني حين تكون متواجدة داخل الأجزاء العمرانية في المدن. كما انه تستثنى من مجال تطبيق قانون الترقية العقارية ، كل العمليات المتعلقة بالبنايات المصنفة كمعالم تاريخية و تلك الواقعة في حدود المواقع المحفوظة ، و التي تبقى خاضعة للتشريع الخاص بها في هذا المجال.¹

فمن خلال هذا يبدو جليا أن الالتزام باحترام الضوابط القانونية السابقة يكون قبلها في مجال البناء و مادام أن الإدارة لها سلطة الضبط الإداري فإنها تمنح للمرقي العقاري ترخيصا مسبقا يتمثل في منح قرار إداري يتضمن رخصة البناء (المطلب الأول).

¹المواد من 06- 11 من قانون رقم 04/11 الموافق 17 فبراير 2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية عدد 14

الفصل الأول: الضوابط القانونية السابقة لعملية البناء في الترقية العقارية

ولما كانت تقتضي الضرورة من أجل الحفاظ على النظام العام العمراني فرض آلية رقابية سابقة على عملية البناء في مجال الترقية العقارية نظرا لما لها من أهمية كبيرة في تحقيق ذلك سنحاول إبداء خصائص و أهمية رخصة البناء ، وسيكون ذلك في (المطلب الثاني) .

المطلب الأول : مفهوم رخصة البناء

مادام أن رخصة البناء من رخص الضبط الإداري فحتما تتعلق بحفظ النظام العام أي المصلحة الخاصة و المصلحة العامة، حيث تستهدف السلطة الإدارية من خلال منحها و أو رفضها الرقابة المسبقة على إنشاء و تنفيذ عمليات البناء في الترقية العقارية طبقا لقاعد مرسومة لها و العمل على مطابقتها لمواصفات تقنية و لمقتضيات الأمن و القواعد الصحية و عدم تركها لحرية المرقي العقاري كما جاء في قانون الترقية العقارية.

الفرع الأول : تعريف رخصة البناء

من اجل تعريف رخصة البناء نرى أولا ما جاء به بعض الفقه و ثانيا ما جاء به التشريع.

أولا : التعريف الفقهي

تعددت التعاريف الفقهية لرخصة البناء فعلى سبيل المثال :

عرفت أنها: " الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة أي بناء جديد مهما كانت أهميته، حتى ولو كان عبارة عن جدار ساند أو جدار حاجز على ساحة أو طريق عمومي أو تعلية أو توسيع بناء قائم " ¹

" الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء " ².

" رخصة البناء هي الإذن أو القرار الخطي الذي يجيز لصاحبه المباشرة بتنفيذ أشغال تشييد أو تحويل أو ترميم أو تجديد الأبنية " ³.

وعرفت أيضا بأنها : " التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي ستم تحتزم الضرورات القانونية والتنظيمية في مجال العمران " ⁴.

¹ بورويس زيدان، علاقة التوثيق بالنشاط العمراني، مجلة الموثق، ص 11 .

² Henri Jacquot, François Ppriet, Droit de l'urbanisme, Dalloz, Delta, 3^e Edition 1998, p.547.

³ نزيه نعيم شلالا، دعاوى رخص البناء، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2006 ، ص 36.

⁴ G.Peiser , Droit administratif – Edition Dalloz, 1971, p .88 .

الفصل الأول: الضوابط القانونية السابقة لعملية البناء في الترقية العقارية

وما يلاحظ على هذين التعريفين الآخرين، أن الأول أغفل ربط الترخيص بالبناء، بما يجب ضمانه من احترام قواعد العمران، إذا لا يكفي منح رخصة دون مراعاة الشروط التنظيمية والتقنية لهذا البناء، أما التعريف الثاني وأن كان ذكر ذلك، إلا أنه وقع في عمومية التعبير في لفظي " التصرف السابق " و " أعمال البناء "، فهل كل تصرف سابق للبناء تقوم به السلطة الإدارية المختصة يعتبر ترخيصا به .

ولذلك كان من الأفضل تحديد شكل هذا التصرف، إذا يجب أن يكون قرارا إداريا متضمنا الترخيص بالبناء وإلا لم يعتبر رخصة بناء بالمفهوم القانوني، كما أن ذكر أعمال البناء دون تحديد لها، يوقع الأفراد عمليا في إشكاليات منها أي الأعمال تستوجب الرخصة هل كل بناء جديد فقط دون حالات التغيير والتحسين وغيرها، فكان ينبغي تفصيل ذلك¹.

وقد حصر البعض المعنى القانوني للترخيص في أنه عبارة عن " أحد الإجراءات الوقائية التي تحدد ماهية المبنى المرخص به، وذكر مواصفاته، وبيان الغرض منه سكن أم خدمي أم تجاري، وتستخدمها سلطات الضبط الإداري في الدولة بغرض وقايتها، وكل أفراد المجتمع من الأضرار التي قد تنجم عن ممارسة الحريات والحقوق الفردية، وحماية المصالح العامة والخاصة² .

وعرفت أيضا على أنها " القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران³ .

" رخصة البناء عبارة عن قرار إداري فردي وترخيص إداري يسمح بالقيام بأعمال البناء، فالمشروع المقدم يجب أن يحترم القوانين والقيود المفروضة في مجال البناء⁴ " .

ويبدو لنا أن التعريف ينبغي أن يكون بذكر خصائص المعرف، وعليه يمكن أن نورد تعريف الأستاذ الدكتور عزري الزين لرخصة البناء وهو :

¹ عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، دار الفجر للنشر والتوزيع، الجزائر ، طبعة 2005 ص 11 . 12.

² السيد أحمد مرجان ، تراخيص أعمال البناء و الهدم بين تشريعات البناء و الأوامر العسكرية كالقرارات الوزارية كأحدث أحكام القضاء ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، مصر ، 2002، ص ص 90 . 91.

³ محمد الصغير بعلي ، ((تسليم رخصة بناء في القانون الجزائري)) ، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية ، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي ، العدد الأول ، مارس 2007 ، ص 18.

⁴ Bernard Drobenko , droit de l'urbanisme , 3 édition , gualino editeur, 2006, p 117.

الفصل الأول : الضوابط القانونية السابقة لعملية البناء في الترقية العقارية

" رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيا أو معنويا) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران ¹ .

ثانيا : التعريف التشريعي

و أما التعريف التشريعي فقد جاء في المرسوم التنفيذي رقم 19¹/15 المتعلق بعقود التعمير ، أنه يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات : الأرضية والمقاس والواجهة و الاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء وطبقا لما نص عليه القانون.

ولا تعني هذه الأخيرة، 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 إستراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات.

تحدد كفاءات تطبيق هذه الحالة ، عند الحاجة، بموجب قرارات مشتركة بين الوزير المكلف بالعمران والوزير أو الوزراء المعنيين عندما يكون البناء أو التحويل خاضعا لسرية الدفاع الوطني ويكتسي طابعا إستراتيجيا أو خاصا.

المطلب الثاني : خصائص و أهمية قرار رخصة البناء

وبعد التعريف برخصة البناء سنوضح في هذا المطلب الخصائص الواردة عليها و كذا أهميتها كآلية وقائية رقابية سابقة على الأنشطة العقارية عامة و الترقية خاصة كل هذا بغية ضمان احترام قواعد النظام العام العمراني .

الفرع الأول : خصائص قرار رخصة البناء

ومن خلال التعريف برخصة البناء يتضح عدة خصائص لها و هي :

¹ المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق ل25 يناير سنة 2015، المحدد لكفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، الجريدة الرسمية ، العدد 07.

الفصل الأول : الضوابط القانونية السابقة لعملية البناء في الترقية العقارية

أولاً : صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة

إن رخصة البناء لا تمنح إلا من سلطة إدارية مختصة بموجب القانون فلا يمكن لأي جهة إدارية أن تمنح هذه الرخصة وإلا تعرضت للإلغاء بسبب عيب عدم الاختصاص .
فيكون من اختصاص الوالي تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية :
- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية،
- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكاناتها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية.

ويكون من اختصاص الوزير المكلف بالعمران تسليم رخص البناء الخاصة 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.
يكون تسليم باقي الرخص من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ثانياً : أن يكون قراراً قبلياً

تخضع كل عملية ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم إلى ترخيص إداري مسبق.¹

و منه يتطلب القانون قبل الشروع في البناء الحصول على رخصة قبلية تسلمها السلطة الإدارية المختصة سواء رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير² .
إن رخصة البناء، من حيث الأصل، تمنح بموجب قرار قبل الشروع في أعمال البناء فهي لا تمنح لتسوية بنايات قائمة، إذ كل بناء قائم دون رخصة يعتبر بناء غير مشروع للإدارة سلطة إجبار صاحبه على إزالته ففرض الرخصة قبل البناء، من أجل ألا يفسح المجال للأفراد لإقامة أبنية دون رخص ووضع الإدارة أمام أمر الواقع لإجبارها على منح تراخيص بعد ذلك، إذ أن

¹ المادة 06 من قانون 04/11 السابق الذكر .

² عمر يحيوي ، منازعات أملاك الدولة ، دار هومة ، الجزائر ، 2004 ، ص 30.

الفصل الأول: الضوابط القانونية السابقة لعملية البناء في الترقية العقارية

ضمان احترام قواعد العمران من خلال رخصة البناء يكون بعد المرور بإجراءات تمكن الإدارة من القيام بدراسة تنظيمية وفنية للبناء المزمع إقامته وليس بعد إقامته¹.

كما أن على الإدارة أن تصدر القرار المتعلق برخصة البناء محترمة الشروط والأحكام التي ينص عليها قانون العمران، وإذا خالفت مقتضيات المصلحة العامة العمرانية يمكن أن يكون قرارها محل طعن ممن له مصلحة في ذلك، كجمعيات حماية البيئة، والنقابات، والجيران....، إذ لا يكفي مجرد الحصول على القرار بل يجب أن يكون مراعيًا للشروط الفنية والتنظيمية للبناء².

ثالثًا : أن يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم

لا يمكن أن تقتصر التراخيص بالبناء على مجرد إنشاء البنايات الجديدة، بل تشمل أيضا عمليات التغيير والتحسين في المباني القائمة، وكلما رفضت الإدارة منح التراخيص لهذه الأعمال الأخيرة، كان رفضها امتناعا تؤسس عليه دعوى قضائية موضوعها إلزام الإدارة بمنح الترخيص فلا يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة³.

فبالنسبة لمشاريع الترقية العقارية لا تقتصر على انجاز منشآت جديدة ، و قد فصل في ذلك المشرع بتعريفه لمختلف نشاطات الترقية العقارية و هي :

البناء : كل عملية تشييد بناية و / أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني.

التهيئة : كل عملية إنجاز و/أو تهيئة شبكات التهيئة بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية.

الإصلاح : استعادة أو إصلاح أجزاء من البناية و تتعلق بالأشغال الثانوية.

الترميم العقاري : كل عملية تسمح بتأهيل بنايات أو مجموعة بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي ، دون المساس بالأحكام المتضمنة في القانون رقم 98-04 ، و الذي يتعلق بحماية التراث الثقافي.

¹ عزري الزين ، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري ، مجلة المفكر ، جامعة محمد خي ضر بسكرة ، الجزائر ، العدد الثالث ، فيفري 2008 ، ص 12.

² عزري الزين ، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ، أطروحة دكتوراه في القانون ، كلية الحقوق ، جامعة منتوري قسنطينة ، ص 16.

³ محمد حسين منصور ، المسؤولية المعمارية ، دار الفكر الجامعي ، الإسكندرية ، مصر ، 2006 ، ص 17.

الفصل الأول : الضوابط القانونية السابقة لعملية البناء في الترقية العقارية

التجديد العمراني : كل عملية مادية تمثل دون تغيير الطابع الأساسي للحي، تغييرا جذريا في النسيج العمراني الموجود مع إمكانية هدم البنايات القديمة، و عند الاقتضاء إعادة بناء بنايات جديدة في نفس الموقع.

إعادة التأهيل : كل عملية تتمثل في التدخل في بناية أو مجموعة بنايات من أجل إعادتها إلى حالتها الأولى و تحسين شروط الرفاهية و استعمال تجهيزات الاستغلال.

إعادة الهيكلة : يمكن أن تكون شاملة أو جزئية ، و تخص شبكات التهيئة و كذا البنايات أو مجموعة البنايات.

ويمكن أن تؤدي هذه العملية إلى الهدم الجزئي لتجزئات أو تغيير خصائص الحي من خلال تحويل النشاطات بكل أنواعها و إعادة تخصيص البنايات من أجل استعمال آخر.

التدعيم : كل عملية تتمثل في إعادة الاستقرار لبناية ما من أجل تكييفها مع المتطلبات التنظيمية الجديدة.¹

رابعا : أن يحترم قرار الرخصة الأدوات و رخص العمران

تعد رخصة البناء آلية تدخل ضمن سلسلة آليات الوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي فهناك ترابط وتواصل بين الآليات وحتى لا يكون هناك انقطاع في السلسلة وللمزيد من المردودية يجب أن تمنح رخصة البناء في ظل احترام :

- القوانين المنظمة لحركة البناء والتعمير .
- المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي ومخططات التجزئة .
- شهادة التعمير ورخصة التجزئة .

وبهذا الترابط بين الآليات في رخصة البناء يضمن التعايش بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة والوصول إلى أحسن توليفة يمكن من خلالها إشباع رغبة طالب رخصة البناء، والمحافظة على المصلحة العامة العمرانية .

خامسا : أن يضمن قرار الرخصة حفظ النظام العام العمراني

إن المعيار الفاصل الذي نحكم من خلاله على أن البناء فوضوي أو نظامي هو المعيار الإداري، والذي يتمثل في وجود الوثائق الإدارية من عدمها والمتمثلة أساسا في رخصة البناء، غير

¹ المادة 03 من نفس القانون .

الفصل الأول: الضوابط القانونية السابقة لعملية البناء في الترقية العقارية

أن هناك معايير أخرى والمتمثلة في معيار الصحة وهو خاص البيئة والمعيار التقني والخاص بالهندسة المعمارية ومعيار الأمن والسلامة والخاص بالهندسة المدنية ... فالمعيار الإداري والمتمثل في رخصة البناء هو معيار شامل يتضمن كل هذه المعايير الجزئية، فالحصول على رخصة البناء يعني أن البناية ستكون آمنة وسليمة وذات شكل هندسي جميل وتتماشى مع قواعد البيئة .

إن قرار رخصة البناء لا تسلم لصاحبها إلا بعد إجراء التحقيق في ملف الطلب من قبل مصالح تقنية مختصة، ويصدر قرار رخصة البناء بعد ذلك بملاحظة مهمة وهي أنه يحق لطالب رخصة البناء مباشرة الأشغال مع ضرورة احترام حقوق الغير، غير أن ذلك لن يأتي إلا من خلال احترام المخططات التقنية المرفقة مع رخصة البناء والمصادق عليها من قبل المصالح التقنية المعنية إذ أن قرار الرخصة جاء لتدعيم و تأطير المخطط التقني.¹

الفرع الثاني : أهمية رخصة البناء

تكمن أهمية رخصة البناء كرخصة وكآلية وقائية في مجال الترقية العقارية أنها تضمن حماية النظام العام العمراني و يظهر ذلك من خلال مايلي :

أولا : تحقيق غرض مشروع

وهو تمكين طالب الرخصة من البناء مع ضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير والبناء المنبثقة من السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير، وذلك بإقامة نسيج عمراني متناسق وملائم للحياة وخالي من مظاهر وشوائب البناء الفوضوي الطفيلي، حيث أن هذا الأخير يربك مشاريع التنمية والتعمير بالمدينة²، التي تفتقر إلى حلول سريعة³، وتنمو بسرعة كبيرة بسبب نزوح أهل الريف إليها بأعداد كبيرة متزايدة يسكن من لا يجد منهم ضواح فقيرة من العشش تتحول إلى مدن كئيبة تسيء إلى كل ما تعنيه المدينة الحديثة من تقدم ورقي⁴، ومن هنا تتدخل الدولة بطريق مباشر أو

¹ كمال تكواشت ، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2009/2008، ص ، 97 .

² نفس المرجع، ص 97 . 98 .

³ عبد الحميد دليمي ، " المدينة الجزائرية بين استحالة الهروب وصعوبة الصراع " ، مجلة العلوم الإنسانية ، جامعة محمد خيضر، بسكرة ، العدد الثاني عشر ، نوفمبر 2007 ، منشورات جامعة بسكرة ، ص 175 .

⁴ عبد الفتاح محمد وهيبه ، في جغرافية العمران ، دار النهضة العربية ، بيروت ، 1980 ، ص 261 .

الفصل الأول : الضوابط القانونية السابقة لعملية البناء في الترقية العقارية

غير مباشر في توجيه العمران المدني وتنظيمه وتجهيزه بالمرافق العامة من أجل منع الفوضى التي تتجم عن حرية الفرد في التعمير والبناء¹.

ثانيا : ضمان التوازن بين المصلحة العامة و المصلحة الخاصة

كما أن القواعد القانونية المنظمة لعملية إصدار رخصة البناء تهدف من خلال الشروط والإجراءات التي تقوم عليها إلى ضمان التوازن بين :

1/ المصلحة العامة : باحترام قانون العمران والحفاظ على مقتضياته ، فهي تتعلق إما بمخططات التهيئة والتعمير أي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و مخطط شغل الأراضي أو بالرخص الأخرى، و المقصود بها شهادة التعمير و رخصة التجزئة لأنها تربط رخصة البناء أيضا بالحصول مسبقا عليهما.

2/ المصلحة الخ اصة : من حيث تلبية احتياجات الأفراد والمؤسسات في مجالات السكن والتجارة والصناعة وغيرها .

ثالثا :آلية رقابية مسبقة

وتكمن أهمية الحصول على قرار رخصة البناء بأن صاحب مشروع البناء سواء كانفراد أو مؤسسة أنه قد تعهد مسبقا على أنه سيقوم بعملية أو مباشرة البناء طبقا لأحكام قانون التعمير ومراسيمه التطبيقية وللمخططات المصادق عليها من قبل المصالح المعنية والمرفقة مع قرار الرخصة ، وبالتالي فقرار رخصة البناء يشكل اتفاق أو وثيقة إجماع بين إدارة البلدية وإدارة مديرية التعمير و صاحب المشروع والقائم بالأشغال سواء كان مهندس أو مقاول أو بناء بسيط، وعلى هذا يجب الالتزام بما جاء في وثيقة رخصة البناء والمخططات التقنية المصاحبة لها فكل إخلال بذلك يترتب عنها إجراءات عقابية رادعة تمس الأشخاص المخلين كما أن هناك إجراءات مصححة لآثار البناء المخالف لأحكام وقواعد رخصة البناء

إن أهمية ومنافع رخصة البناء تتجلى في كونها تعد كوسيلة أولية تسمح بالمراقبة المسبقة والتحقق من مدى تناسق وتماشي المشروع المراد إنجازه كفكرة، كما تسمح بالمراقبة أثناء الإنجاز وبعد الإنجاز وتتبع خطوات ومسار البناء خطوة بخطوة بغرض تفادي انحرافه عن مساره المرسوم

¹نفس المرجع ، ص 154 . 155 .

الفصل الأول : الضوابط القانونية السابقة لعملية البناء في الترقية العقارية

مسبقا والوقوع في فخ مخالفة قواعد رخصة البناء وبالتالي الخروج عن دائرة البناء النظامي ودخوله في دائرة البناء الفوضوي، فرخصة البناء تمثل عين الدولة على ما يتم من أشغال وتدخل ضمن أعمال الضبطية الإدارية.¹

كما أن رخصة البناء جاءت معبرة على أنطالاب رخصة البناء قد اختار نمط معين من البناء يتوافر فيه المواصفات التقنية الهندسية والقانونية وتتقاسم فيه رغباته وفي إشباع حاجاته في البناء مع ما يتطلبه القانون في مادة البناء والعمران والذي على أساسه منحت الرخصة، وبالتالي على هذا الأخير أن يتمسك برخصة البناء والمخططات التقنية المرافقة لها والتي جاءت كصورة معبرة عن أفكاره ورغباته ويترتب على هذا التمسك والاحترام للرخصة والمخططات المرافقة لها أن تكون نهاية الأشغال أو نتائجها عبارة عن بناية التي تعد في النهاية تحفة عمرانية تزيد من جمال وتناسق الحي والنسيج العمراني للمدينة ككل ، خاصة عند الأخذ بالتصاميم العمرانية التراثية التي تعطي دروسا في الفن والتصميم الراقى التي يجب الأخذ بها في العصر الصناعي الحديث الذي فقد فيه الإنسان قسطا كبيرا من الذوق الجمالي ومن قدرته على الإبداع الأصيل.

المبحث الثاني : إجراءات منح رخصة البناء

يشير نص الماد 33 من المرسوم التنفيذي 176/91 لولايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك إلا إن المشرع فرض رخصة البناء على تشيد لبناية أو تحويل لبناية دون النظر إلى المستفيد من هذا المبنى أي شخصا عاما أو خاصا ولم يفرض إجراءات خاصة لكل منهما للحصول على رخصة، بل الجميع يخضع لأحكام هذا المرسوم في هذا الصدد .

وتشترط جميع تشريعات العمران في العالم ، إتباع إجراءات معينة من أجل الحصول على رخصة البناء ، تتمثل هذه الإجراءات في تقييد طلب من ذوي الصفة إلى الجهة المختصة بمنح الرخصة و التي تقوم بدورها بالتحقيق و الدراسة لهذا الطلب و تقرر منح الرخصة ام لا بناءا على مدى توافر الشروط التي يتطلبها القانون

¹كمال تكواشت ، مرجع السابق ، ص 98 .

الفصل الأول : الضوابط القانونية السابقة لعملية البناء في الترقية العقارية

لمطلب الأول : الشروط القانونية لطلب الحصول على رخصة البناء

حدد قانون التهيئة والتعمير وكذا المرسوم التنفيذي 19/15 الشروط الخاصة بطلب الرخصة وكذا أعمال البناء المعنية بالرخصة وشكل إيداع الطلب وإجراءاته وما يجب أن يحتويه من الوثائق المثبتة للملكية والمخططات المعمارية التي تبين نوع البناية المراد إنجازها وكل التراخيص الإدارية الضرورية في حالة وجوبها قانونا.¹

رخصة بدون تقديم طلب بذلك، الأمر الذي تنص عليه قوانين التنظيم والبناء والأعمار في كل الدول² ، وفي الجزائر وفي غيرها، ودراسة طلب الحصول على رخصة البناء، تتضمن بيان من له صفة تقديم الطلب ومضمون الطلب، وهو ما سنوضحه في مايلي³ :

الفرع الأول : صفة طالب الرخصة

لكي يقبل إيداع طلب رخصة البناء شكلا يجب إيداعه وتوقيعه من قبل ذي المصلحة والصفة وإرفاقه بما يثبت طبيعة علاقته القانونية بالعقار⁴ فالبناء مرتبط بملكية الأرض، غير أن طلب الحصول على رخصة البناء لم يجعلها المشرع قاصرة على المالك فقط بل يمكن أن تشمل أشخاصا آخرين. 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 يوقع عليه.⁵ وعليه فصفة طالب رخصة البناء في التشريع الجزائري جاءت حصرا في هذه المادة وهم :

أولا : المالك : سواء كانت ملكيته بالطرق العادية فعليه أن يقدم عقد الملكية، أو كانت ملكيته عن طريق التقادم فيقدم شهادة الحيازة طبقا لما ينص عليه القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري⁶.

¹ عبد الرحمان عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، سنة 2007، ص 577.

² عبد الرحمان عزاوي، مرجع السابق، ص 578.

³ عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 24.

⁴ عبد الرحمان عزاوي، مرجع السابق، ص 578.

⁵ أنظر المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

⁶ عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، مرجع سابق، ص 28.

الفصل الأول : الضوابط القانونية السابقة لعملية البناء في الترقية العقارية

ثانيا : وكيل المالك : ويمكن أن يوكل المالك شخصا غيره ليتقدم بطلب رخصة البناء فيصح ذلك بشرط أن يقدم وكالة قانونية طبقا لما ينص عليه القانون المدني، ولم يشترط المشرع نوعا معيناً للوكالة، فطالما أن النص عاما فيجوز أن تكون وكالة عامة أم خاصة .

ثالثا : المستأجر لديه الم رخص له قانونا : فيمكن للمستأجر الذي يرغب في إنجاز أعمال بناء أن يطلب رخصة بناء بشرط أن يرفق طلبه بترخيص من مالك العين المؤجرة ، و هذه حالة مستبعدة لأنه من الغير المنطقي أن يظهر مستأجر لدى المرقي العقاري قبل إنجاز المشروع العقاري.

د/ الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية : كالجهاات التي يمكنها

الاستفادة من نزع ملكية الأرض بغرض المنفعة العامة، وأصحاب 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 الذين يقدمون طلبات رخص البناء مرفقة بنسخ من هذه العقود¹.

إن حصر المشرع لمنح رخصة البناء للمالك فقط إي المرقي العقاري دون فتح الباب لتوسيع صفة طالب رخصة البناء إلى أشخاص آخرين لأحد المبررات الدافعة إلى حماية النظام العام العمراني .

الفرع الثاني : مضمون الطلب ومكوناته

إذا كانت القواعد الشكلية في إصدار القرارات الإدارية على درجة كبيرة من الأهمية بوجه عام، حيث تقوم كحاجز لسلطات الإدارة الخطيرة في مجال القرارات الإدارية، لأن المقصود بها حماية المصلحة العامة والمصلحة الخاصة على حد سواء، وتجنب الإدارة المرقي العقاري الزلل والتسرع، وتمنحها فرصة كافية للتروي والتدبر، ودراسة وجهات النظر المختلفة، فنقل بالتالي القرارات العشوائية أو المتسرعة في مجال الترقية العقارية.

وبخصوص طلب رخصة البناء، فإنه بالنظر إلى ما يترتب على هذه الرخصة من القيام بأعمال بناء قد تشكل آثارا خطيرة، تلحق الضرر بالآخرين إذا ما قامت على نحو مخالف للقانون، ولمقتضيات الأمن، والقواعد الصحية، ولتحديد الشخص المسؤول، مالك الأرض أو مهندس

¹ عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، مرجع سابق ، ص 28 .

الفصل الأول: الضوابط القانونية السابقة لعملية البناء في الترقية العقارية

المشروع أو مهندس البناء، وذلك عند نشوب أي منازعة بمناسبة الترخيص بالأعمال أو بمناسبة تنفيذها، وهذا الشكل اللازم في كل أعمال البناء، مهما كان نوعها، إنشاء أو تغطية أو تدعيم أو توسيع، ولأجل كل ذلك لا بد من توافر الوثائق والبيانات التالية في الطلب :

يجب أن يقدم صاحب الطلب، لدعم طلبه :

- إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحياة على النحو المنصوص عليه في قانون التوجيه العقاري.

- أو توكيلا طبقا لأحكام القانون المدني.

- أو نسخة من العقد الإداري الذي بنص 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.

يرسل طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به 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.

يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملفات على النحو المنصوص عليه.

يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل الذي يرفق نموذج منه بالملحق بهذا المرسوم.¹

يرفق طلب رخصة البناء بالملفات الآتية :

أولا/ الملف الإداري، ويحتوي على :

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

¹ المادة 45 من نفس المرسوم .

الفصل الأول: الضوابط القانونية السابقة لعملية البناء في الترقية العقارية

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

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

يمكن صاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص.

في هذه الحالة، يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه، بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين القوام.¹

ثانيا/ الملف المتعلق بالهندسة المعمارية، ويحتوي على :

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 وتتعدى 500 م²، وعلى سلم 1000/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000 م²، ويحتوي هذا المخطط على البيانات الآتية :

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء.

- منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.

- نوع طوابق البنايات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها،

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

- المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض،

- بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.

3- التصاميم المختلفة المعدة على السلم 50/1 بالنسبة للبيانات التي تقل مساحتها مشتملاتها عن 300 م² وعلى سلم 100/1 بالنسبة للبيانات التي تتراوح مساحتها مشتملاتها بين 300 م² و 600

¹ المادة 43 من نفس المرسوم.

الفصل الأول : الضوابط القانونية السابقة لعملية البناء في الترقية العقارية

م² وعلى سَلْم 200/1 بالنسبة لباقي البنايات : للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمحلات التقنية، وكذا الواجهات، بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيدية والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب، عند الاقتضاء. ينبغي أن يوضع تخصيص مختلف المحلات على التصاميم. ويجب أن تبيّن بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها أو الأجزاء التي تم هدمها والأجزاء المبرمجة وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى.

4- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وأجال إنجاز ذلك،

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

ثالثا/ الملف التقني، ويحتوي على :

1- باستثناء مشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية و تتضمن البيانات الآتية :

عدد العمال وطاقة 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 للبنايات الصناعية، الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق، نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط ، الموجودة في المياه المستعملة المصروفة و انبعاث الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية، مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري، والمؤسسات المخصصة لإستقبال الجمهور.

2- تتضمن دراسة الهندسة المدنية :

- تقريرا يعدّه ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية، يوضح :

تحديد ووصف الهيكل الحامل للبناية، توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل، تصاميم الهياكل على نفس سَلْم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.¹

¹المادة 43 من نفس المرسوم .

الفصل الأول : الضوابط القانونية السابقة لعملية البناء في الترقية العقارية

يجب أن تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري ودراسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء، بالإشتراك بين مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية.¹ يمكن أن يطلب من مصالح التعمير المختصة إقليمياً دراسة ملف الهندسة المعمارية لمشاريع البناء قصد الحصول على رأي مسبق قبل إعداد الدراسات التقنية المتعلقة بالهندسة المدنية وأجزاء البناء الثانوية.

يجب إيداع باقي الملفات، بعد موافقة المصالح المختصة، قصد الحصول على رخصة البناء في أجل لا يتعدى سنة واحدة، وإلاّ سوف يعتبر الرأي المسبق ملغى.

المطلب الثاني : كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة البناء

سنتعرض في هذا المطلب إلى الجهات المسؤولة عن منح رخصة ، و كيفية إصدارها

أولاً : اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران بمنح رخصة البناء

إن نوعية المشاريع التي تحدد الاختصاص ، فيكون من إختصاص الوالي تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية :

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية،
- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكاناتها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة .
- و يكون من اختصاص الوزير المكلف بالعمران تسليم رخص البناء الخاصة 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.

عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقاً برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية، في سبع (7) نسخ، إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إيداع رأي مطابق وذلك في أجل الثمانية (8) أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

¹ أنظر المادة 44 من نفس المرسوم .

الفصل الأول : الضوابط القانونية السابقة لعملية البناء في الترقية العقارية

يتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية، الذي تحدد تشكيلته وكيفيات سيره عن طريق التنظيم الخاص به.¹

1/ الشباك الوحيد للولاية

يتكون الشباك الوحيد للولاية الذي يتم فتحه على مستوى مديرية التعمير من :

- ممثل الولي،
 - المدير المكلف بالعمران، رئيسا أو ممثله، رئيس مصلحة التعمير عند الاقتضاء،
 - رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله،
 - عضوين (2) 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 الطاقة والمناجم أو ممثله،
 - مدير الشركة الوطنية للكهرباء والغاز(سونلغاز) أو ممثلوها من الشركة الجزائرية لتسيير GRTG، والشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز (GRTE) شبكة نقل الكهرباء،
 - مدير البيئة أو ممثله،
 - مدير السياحة أو ممثله،
 - مدير الثقافة أو ممثله،
 - مدير الصحة والسكان أو ممثله،
- يمكن الشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله.

¹ المادة 49 من نفس المرسوم .

الفصل الأول: الضوابط القانونية السابقة لعملية البناء في الترقية العقارية

يجتمع الشباك الوحيد بمقر الولاية، بناء على استدعاء من رئيسه، مرة واحدة (1) كل خمسة عشر (15) يوما، على الأقل، وكلما اقتضت الضرورة ذلك.

ترسل الإستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة ضرورية أخرى، إلى الأعضاء من¹ طرف رئيس الشباك الوحيد قبل (5) أيام على الأقل، من تاريخ الاجتماع. يزور الشباك الوحيد، في إطار سيره، بأمانة تقنية تتصّب على مستوى مديرية التعمير التابعة للولاية، وتكلف بما يأتي :

- استقبال الطلبات وتسجيلها على سجل مؤشر عليه،
 - تحضير اجتماعات الشباك الوحيد للولاية،
 - إرسال الإستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء الشباك الوحيد على مستوى الولاية،
 - تحرير محاضر اجتماع الجلسات ومذكرات أخرى،
 - تبليغ القرارات لأصحاب الطلبات من طرف البلدية المعنية،
 - إعداد التقارير الفصلية للنشاطات،
 - استحداث بطاقة إلكترونية متفاعلة للطلبات المودعة والردود المخصصة لها، وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران،
 - ضبط البطاقة الإلكترونية.
- يتم إنشاء الشباك الوحيد على مستوى الولاية، بموجب قرار ممضي من طرف الوالي المختص إقليميا.

ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية.¹

ثانيا : اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء

ما عدا الحالات المنصوص عليها قانون للوالي و للوزير المكلف بالعمران يكون تسليم باقي الرخص من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي.

¹أنظر المادة 59 من نفس المرسوم.

الفصل الأول : الضوابط القانونية السابقة لعملية البناء في الترقية العقارية

عندما 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 أحكام القانون.¹

1/ الشباك الوحيد للبلدية

يتم فتح الشباك الوحيد للبلدية على مستوى البلدية، و يتكون من :
الأعضاء الدائمين:

- 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،
- الأعضاء المدعويين، يمكن أن يكونوا حاضرين أو ممثلين، عند الاقتضاء، من طرف :
- 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).

يمكن الشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله.
تتولى مصالح التعمير على مستوى البلدية الأمانة التقنية، وتكلف بما يأتي :

- استقبال ملفات الطلب التي يتم إيداعها،

¹ أنظر المادة 48 من نفس المرسوم.

الفصل الأول: الضوابط القانونية السابقة لعملية البناء في الترقية العقارية

- تسجيل الطلبات على سجل مؤشر عليه حسب تاريخ وصولها،
 - تحضير اجتماعات الشباك الوحيد،
 - إرسال الإستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء الشباك الوحيد،
 - تحرير محاضر اجتماع الجلسات ومذكرات أخرى،
 - تبليغ القرارات والتحفظات التي يجب إرسالها، إن أفضى الأمر، إلى صاحب الطلب،
 - إعداد التقارير الفصلية للنشاطات،
 - استحداث بطاقة إلكترونية متفاعلة للطلبات المودعة والردود المخصصة لها، وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران،
 - ضبط البطاقة الإلكترونية.
- يجتمع الشباك الوحيد في مقر البلدية مرة واحدة كل ثمانية (8) أيام، في دورة عادية وفي دورات غير عادية، بعدد المرات التي تقتضيها الضرورة.
- ترسل الإستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة ضرورية أخرى إلى الأعضاء، من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل خمسة (5) أيام، على الأقل، من تاريخ الاجتماع.
- يتم إنشاء الشباك الوحيد للبلدية بموجب قرار ممضى من طرف رئيس الدائرة المختص إقليمياً.
- غير أنه، يمكن أن يجمع الشباك الوحيد عدة بلديات ويتم فتحه على مستوى الدائرة بالنسبة للبلديات النائبة، وهذا بعد تقييم الوالي أو رئيس الدائرة، في حالة ما إذا كانت البلديات تنتمي إلى نفس الدائرة.
- وفي هذه الحالة، يمكن إنشاء الشباك الوحيد بموجب قرار يوقعه الوالي المختص إقليمياً، أو رئيس الدائرة فيما يخص البلديات التي تنتمي إلى نفس الدائرة.
- في هذه الحالة، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة المذكورة في المادة 47 من خلال ممثليها في الشباك الوحيد، في أجل الثمانية (8) التي تلي تاريخ إيداع الطلب.¹

الفرع الثاني : التحقيق في طلب رخصة البناء

ويكون ذلك من خلال التطرق إلى إجراءات التحقيق و المواعيد المتعلقة به

¹ أنظر المادة 58 من نفس المرسوم .

الفصل الأول : الضوابط القانونية السابقة لعملية البناء في الترقية العقارية

أولاً : الإجراءات

يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو، في حالة عدم وجوده، لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/ أو للتعليمات المنصوص عليها تطبيقاً للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير .

ولهذا الغرض، ينبغي أن يراعي التحضير موقع البناية أو البنايات المبرمجة ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وتناسقها مع المكان، مع الأخذ بعين الاعتبار توجيهات التعمير والارتفاقات الإدارية المطبقة على الموقع المعني، وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة.

كما يجب أن يراعي التحضير مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي، وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي. تجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء لكي تفصل، باسم السلطة المختصة، الموافقات والآراء تطبيقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها لدى الأشخاص العموميين أو المصالح أو، عند الاقتضاء، لدى الجمعيات المعنية بالمشروع. يعد الأشخاص العموميون أو المصالح أو الجمعيات عند الاقتضاء، الذين تمت استشارتهم ولم يصدرُوا رداً في أجل ثمانية (8) أيام، ابتداءً من تاريخ استلام طلب الرأي، كأنهم أصدرُوا رأياً بالموافقة، بعد تذكير مدته ثمان وأربعون (48) ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور والمشاريع التي تراعى فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى فيما يخص معالجة الملفات. يستشار بصفة خاصة كأشخاص عموميين كل من :

- مصالح الدولة المكلفة بال عمران على مستوى الولاية، مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري، وبصفة عامة، كل بناية تستعمل لاستقبال الجمهور وكذا بالنسبة لتشييد بنايات سكنية هامة التي يمكن أن تكون موضوع تبعات خاصة، لاسيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق، مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية، مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة¹

¹ أنظر المادة 47 من نفس المرسوم .

الفصل الأول: الضوابط القانونية السابقة لعملية البناء في الترقية العقارية

لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك.

يمكن أن يمنع الترخيص بالبناء في البلديات التي لا تمتلك الوثائق المبينة في الفقرة أعلاه، إذا كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير و/أو للتوجيهات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

لا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على أراض مجزأة إلا إذا كان مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة. أما في حالة تواجد الأرض المجزأة ضمن مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، فإن أحكام مخطط شغل الأراضي هي التي تؤخذ بعين الاعتبار.

عندما تمنع الرخصة أو تشتمل على تحفظات، فإن القرار الذي تتخذه السلطة المختصة يجب أن يكون مبررا.¹

يجب أن تشتمل رخصة البناء على الالتزامات والارتفاقات التي ينبغي على الباني أن يحترمها، عندما تقتضي البناءات تهيئة وخدمات خاصة بالموقع العمومي أو ارتفاقات خاصة.² يبلغ صاحب الطلب بالقرار المتضمن رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية، من طرف :

- مصالح التعمير التابعة للبلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي،

- المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران.

توضع نسخة مؤشرا عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي.

تحفظ نسخة مؤشرا عليها مرفقة بالقرار في أرشيف المديرية المكلفة بالعمران على مستوى

الولاية.

¹أنظر المادة 52 من نفس المرسوم.

²أنظر المادة 54 من نفس المرسوم.

الفصل الأول: الضوابط القانونية السابقة لعملية البناء في الترقية العقارية

وتحتفظ السلطة المختصة التي سلمت رخصة البناء، بالنسخة الأخيرة المؤشر عليها من

القرار.¹

ترخص النسخة من القرار المتضمن رخصة البناء الملصقة بمقر المجلس الشعبي البلدي لكل شخص معني بالإطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب وذلك إلى غاية انقضاء أجل سنة وشهر.²

تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدد 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 إجباريا لكل مشروع أو استئناف للأشغال بعد أجل الصلاحية المحدد، ويتوج هذا الطلب بالحصول على رخصة البناء تعد دون إجراء دراسة جديدة شرط أن لا تتطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء الأولى التي تم تسليمها. في حالة تسليم رخصة البناء قصد تشييد بناية أو مجموعة من البنايات في مرحلة أو عدة مراحل.

و تعد رخصة البناء ملغاة في حالة عدم إتمام المرحلة في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء.³

ثانيا : ميعاد التحقيق

يجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في أجل خمسة عشر (15) يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب. يبلغ رأي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي. يجب أن يفصل الشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله، في الطلبات في أجل خمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

¹أنظر المادة 55 من نفس المرسوم.

²أنظر المادة 56 من نفس المرسوم.

³أنظر المادة 57 من نفس المرسوم.

الفصل الأول: الضوابط القانونية السابقة لعملية البناء في الترقية العقارية

يجب 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.

عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات الناقصة التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، يتوقف الأجل المحدد أعلاه ابتداء من تاريخ التبليغ عن هذا النقص، ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات.¹

في حالة الرفض المسبب، يبلغ القرار مرفقا بنسخ من ملف الطلب إلى صاحب الطلب. يبلغ القرار الإيجابي الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم إلى صاحب الطلب مرفقا بنسخة من ملف الطلب.²

يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه. تصدر السلطة المختصة التي منحت رخصة البناء قرار تأجيل الفصل في ذلك. يصدر هذا القرار عندما تكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية والمنصوص عليها بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما. يصدر قرار تأجيل الفصل خلال الأجل المحدد للتخصيص. ولا يمكن أن يتجاوز ذلك سنة واحدة.³

يضع المستفيد من الأشغال، خلال فترة عمل الورشة، لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج، تتجاوز أبعادها 80 سم، التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء وارتفاعه ومساحة قطعة الأرض، كما ينبغي أن تتضمن اللوحة تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال، وإن اقتضى الأمر، إسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات وأخيرا اسم المؤسسة المكلفة بإنجاز الأشغال.⁴

لا توصل فروع البناء من مختلف الخدمات إلا باستظهار رخصة البناء ومحضر إثبات مطابقة البناء الذي يعد من طرف أعوان مؤهلين تابعين لمصالح التعمير البلدية.⁵

¹أنظر المادة 51 من نفس المرسوم.

²أنظر المادة 50 من نفس المرسوم.

³أنظر المادة 53 من نفس المرسوم.

⁴أنظر المادة 60 من نفس المرسوم.

⁵أنظر المادة 61 من نفس المرسوم.

الفصل الأول: الضوابط القانونية السابقة لعملية البناء في الترقية العقارية

يمكن صاحب الطلب الذي لم يقتنع بالرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة عدم الرد من طرف السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية. و في هذه الحالة، تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر (15) يوما.¹

يمكن صاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا، لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم الرد خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن.

في هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسلّة من طرفها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخضاره بالرفض المبرر من أجل خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.¹

¹أنظر المادة 62 من نفس المرسوم.

الفصل الثاني : الضوابط القانونية أثناء تنفيذ عملية البناء في الترقية العقارية

تمهيد :

من اجل حفظ النظام العام العمراني يستوجب فرض آليات رقابية تسبق عملية البناء و يتجلى ذلك في الترخيص الذي يسبقه كما رأينا سابقا ، لكن لا يتوقف تجسيد حفظه عند هذا الحد ، إنما وضع المشرع رقابة أخرى خلال القيام بعملية البناء في تنفيذ المشروع من خلال التقيد بدفاتر الشروط التي بدورها توجه المرقى العقاري على احترام جملة من المواصفات و المعايير التقنية أثناء تنفيذ المشروع (المبحث الأول) .

و من اجل تحقيق هذه الأخيرة، لابد من فرض رقابة أخرى بعد الانتهاء من الأشغال المقامة باستصدار شهادة تثبت مطابقة الانجاز وفق المخططات المؤشر عليها من طرف المصالح التقنية التي بدورها لديها سلطة الضبط العمراني و تسليط العقوبة على مخالفيها(المبحث الثاني) .

المبحث الأول: الشروط التقنية لإنجاز المشاريع

تهدف شروط المواصفات التقنية والتي حددها دفتر الشروط ، إلى تحديد كل المواصفات التقنية وكذا الشروط المالية العامة المطبقة في إنجاز السكن الترقوي المدعم أثناء القيام بعملية البناء و التي يتعهد بالإمضاء للتقيد بها ، و الذي هو موجه للمتشحين المؤهلين لإعانة الدولة المباشرة طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 10-235 .

يجب على المرقين العقاريين المكلفين ببرامج السكنات الترقية المدعمة، التصرف تحت ظل احترام أحكام المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه، وكذا مجمل النصوص والإجراءات المتخذة لتطبيقه والمواصفات التقنية والشروط المالية المحددة في دفتر الشروط .

و التي تعتمد أساساً في إنجاز السكن الترقوي المدعم وكذا على المشروع المعين. و يتطلب ذلك التفصيل في الشروط التقنية للسكن في (المطلب الأول) ، ثم الشروط الواجب احترامها خلال تنفيذ المشروع في (المطلب الثاني) .

المطلب الأول: المواصفات التقنية للسكن

تتمثل هذه الشروط أو المواصفات التقنية في تجسيد فكرة النظام العام من خلال فرض قيود متمثلة في شروط يلتزم المرقى العقاري بتحقيقها على أرض الواقع و قد أدرجها المشرع قبل البدء في البناء مراعاة للإخلال بها و الجزاء المترتب على عدم تنفيذها .

كما أنها تمثل المواصفات التقنية العامة معايير مرجعية وأدنى حد للخدمات التي يجب أن يوفرها المرقى العقاري الحائز على مشروع السكنات الترقية المدعمة.

يجب أن تكون المواصفات التقنية العامة أساساً لإعداد الدراسات المعمارية للمشروع وأيضاً لتمكين المرقى العقاري من تحديد المواصفات التقنية الخاصة بمشروعه.¹

طابع المواصفات التقنية هو توفير سكن ذي نوعية وكذا إنجاز سكنات تلبي المتطلبات المحلية وتشمل عناصر الراحة.

يجب أن تسمح المواصفات التقنية بما يأتي :

- توفير إطار مبني متناسق ومنسجم ومندمج تماماً مع موقع البناء.

¹ المادة 3 من القرار الوزاري مشترك مؤرخ في 11 جمادى الثانية عام 1432 الموافق 14 مايو سنة 2011، يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم.

الفصل الثاني : الضوابط القانونية أثناء تنفيذ عملية البناء في الترقية العقارية

- تحسين النوعية المعمارية والعمرانية.
- إدراج مفهوم الفعالية الطاقوية باعتبار مبدأ تصميم بيومناخي لضمان توفير الطاقة.
- ترقية المحلات التجارية والخدمات وكذا التجهيزات المرافقة عند الاقتضاء.¹

الفرع الأول : شروط خاصة خارج السكن

وهذه الشروط ألزمها المشرع باحترامها من طرف المرقى العقاري منها ما يخص التركيب العمراني و منها ما يخص التصميم المعماري.

أولاً: التركيب العمراني

يجب أن تقام مشاريع السكنات الترقية المدعمة طبقاً للمواصفات المحددة في مخططات التوجيه والتهيئة والعمران وكذا مخططات شغل الأراضي المعمول بها. في هذا الإطار، يجب الشروع أثناء الدراسات الأولية، في تحليل مفصل للبيئة المحيطة بالمشروع، من أجل تقييم طبيعة وتأثير العراقيل والخصوصيات وهذا لأخذها بعين الاعتبار عند تبرير الجزء المعتمد في التصميم العام للمشروع، كما تحدد مساحة المسكن الترقوي المدعم ب 70مترا مربعا قابلاً للسكن مع تفاوت مسموح بأكثر أو اقل من ².

و يجب أن توفر الهندسة المعمارية المعتمدة الثراء والتنوع الذي يحقق على الأفضل

متطلبات المستفيدين من حيث الجمال والراحة ويجعل الحي موقعا لطيفا في معيشته.³

كما يجب اعتبار مفهوم المعلم بصفة دائمة، كما يجب على البيئة الحضرية المنشأة أن

تسمح لكل واحد بتعيين مكانه والانتماء إليه ك مجال من مجالات الحياة.⁴

و جوبا على المرقى العقاري بالتنسيق مع المهندس المعماري، أثناء تصميم المشروع، السهر

على ما يأتي :

- البحث على مفهوم الحي، بتعزيز اندماجه وفضاءاته الخاصة وتزويده بالحدود الخيالية الخاصة

به،

¹ المادة 4 من نفس القرار .

² المادة 5 من نفس القرار .

³ المادة 6 من نفس القرار .

⁴ المادة 7 من نفس القرار .

الفصل الثاني : الضوابط القانونية أثناء تنفيذ عملية البناء في الترقية العقارية

- الأخذ بعين الاعتبار لنوعية الإطار المبني المتواجد، فيما يخص منه المعماري وتركيبته وتكيفه مع السياق العام (تباين - اندماج)،
- تامين الفضاء الخارجي بإنشاء علاقة بين المباني والبيئة المحيطة .
يجب أن تجسد هذه العلاقة بوضوح عن طريق فضاءات متسلسلة .
يجب على المرقى العقاري أن يبحث ويعطي لمشروعه طابعا حضاريا خاصا.
يجب أن يوفر فضاءات انتقالية تضمن العبور التدريجي من الاستعمال العمومي إلى الاستعمال الخاص.

يجب تشجيع إنشاء فضاءات سهلة الاستخدام داخل مجموعة الملكية في شكل عناصر مرافقة خارجية للسكنات بانسجام جيد،

- السعي، حسب حجم المشروع، إلى التنوع والإثراء عن طريق الهندسة المعمارية والمعالجات والتركيبات المختلفة لكل مجموعة ملكية أو وحدة مبنية،

- تحديد هدف تحقيق هندسة معمارية تامة من شأنها أن تكون بمثابة استجابة فعلية لطلب محدد ومبين بوضوح،

كما يجب ترجمة مفهوم الهندسة المعمارية التامة عن طريق تركيب العناصر المعمارية التي من شأنها استبعاد كل تغيير في الواجهات من طرف الشاغلين.

- السهر على الاستغلال الحكيم والعقلاني لشكل وتضاريس الأرضية من أجل أفضل تركيبية عمرانية ومعمارية،

- السعي عن طريق تصميم ملائم، لأفضل انسجام بالجمع بين أفضل استغلال للمساحات العقارية ومواقع المشاريع وبين الإثراء في الأشكال والأحجام،

- العمل على البحث عن حلول تسمح بالاستجابة إلى منطقتي تقليص الاحتياجات الطاقوية.

- توفير، من أجل حاجات وظائفية وبالتناسق مع المشروع، محلات تجارية وخدمات ومرافق داخل المشروع.

يمكن برمجة مواقف السيارات وقاعات الرياضة ونشاطات مماثلة أخرى في الطابق تحت السفلي تكملة إلى المباني.¹

¹ المادة 8 من نفس القرار .

الفصل الثاني : الضوابط القانونية أثناء تنفيذ عملية البناء في الترقية العقارية

ثانيا : التصميم المعماري

يجب تكيف التنظيم الفضائي للمسكن بقدر الإمكان مع نمط العيش المحلي وتلبية متطلبات الأنظمة التقنية للبناء المعمول بها.¹

و يجب أن يلبي تصميم المساكن الهدف المزدوج الذي يكمن في البعد الوظيفي وراحة الشاغلين حسب المتطلبات والخصائص المحلية والثقافية لموقع بناء المشروع من حيث نمط العيش وكذا الراحة الحرارية والصوتية.²

على مستوى التصميم فمن الضروري تجنب تكرار المباني إذا لم يكن مبررا. يجب أن يكون التصميم منبثقا عن بحث حقيقي يجمع بين الأصالة والابتكار في ظل احترام عناصر موقع المشروع.³

يجب تفصيل الوحدات المشكلة في مجموعات ملكية والمهياة بشوارع مع ضمان شروط وكيفيات إدارتها وتخصيصها.⁴

يجب أن تكون كثافة البناءات وبنيتها مطابقة للأحكام المنصوص عليها في أدوات التعمير.⁵ ويجب تجنب التصميم فوق الفراغ الصحي، وعندما يكون هذا الخيار ضروريا، فينبغي ما يأتي :

- توفير بوابات تفتيش في الأماكن الملائمة،

- توفير شبابيك تهوية بقدر كاف ومرتفعة بصفة تمنع تسرب الماء المتسلل من الخارج،

- إنجاز توصيلات المياه القذرة وسكرات عن طريق فتحات المشعبات على ارتفاع يتراوح بين سطح الأرض وبلاطة المبنى.

تمنع توصيلات المياه القذرة والسكرات المنجزة عن طريق عناصر على شكل مرفق على مستوى الفراغ الصحي.⁶

¹ المادة 9 من نفس القرار .

² المادة 10 من نفس القرار .

³ المادة 11 من نفس القرار .

⁴ المادة 12 من نفس القرار .

⁵ المادة 13 من نفس القرار .

⁶ المادة 14 من نفس القرار .

الفصل الثاني : الضوابط القانونية أثناء تنفيذ عملية البناء في الترقية العقارية

في حالة المداخل المرتفعة مقارنة مع الرصيف، يجب أن يوفر المبنى منحدر دخول لا يتعدى انحداره نسبة 4% وعرضه 0.70 متر على الأقل موجه للأشخاص ذوي الحركة المحدودة.¹

كما تعطى الأفضلية للتصميم الذي يقترح أربع سكنات في الطابق الواحد، مع تجنب في جميع الحالات، توزيع الغرف في جهة واحدة من الممر.²

يسمح بتهيئة سطوح قابلة للاستعمال المشترك، في هذه الحالة، يجب على المهندس المعماري إدخال التنظيم والتكيفات اللازمة.³

في حالة وجود تصميم يقترح تراجعاً مقارنة مع الرصيف، يمكن إرفاق المكان الوسيط بسكنات الطابق الأرضي.⁴

وينبغي حماية هذه المساحة المبنية بسياج به فتحات بحيث لا يتعدى جزؤه الصلب ارتفاع 60 سنتيمتراً.

كما يجب أن يصمم بهو المبنى على أنه محيط استقبال يكون حجم ارتفاعه وعرضه مناسباً، ويمنع الوصول إلى قفص الدرج تحت قرص الدرج الوسيط.⁵

يجب أن يكون باب مدخل المبنى عنصر زينة مزين بزخرفة ملائمة، ويجب أن تكون أبعاده منسجمة مع أوسع ومعالجة الواجهة.⁶

على مستوى الطابق العلوي، يجب تمييز قفص درج الراحة عن مكان توزيع السكنات قصد منح هذه الأخيرة المساحات اللازمة.⁷

يجب أن تأخذ واجهات المباني بعين الاعتبار في جميع حالات التوجيهات النسبية للشمس والرياح السائدة.⁸

يجب الرجوع في جميع الأحوال، عند معالجة الواجهات، إلى الهندسة المعمارية المحلية من ناحية مواد البناء والمعالجة واللون والشكل والتمثيل.

¹ المادة 15 من نفس القرار

² المادة 16 من نفس القرار

³ المادة 17 من نفس القرار

⁴ المادة 18 من نفس القرار

⁵ المادة 19 من نفس القرار

⁶ المادة 20 من نفس القرار

⁷ المادة 21 من نفس القرار

⁸ المادة 22 من نفس القرار

الفصل الثاني : الضوابط القانونية أثناء تنفيذ عملية البناء في الترقية العقارية

يجب أن تساهم مواد البناء بشكل فعال في معالجة الواجهات من حيث ملمسها ولونها وتجهيزاتها وتنفيذها.¹

يجب أن تأخذ أبعاد ومعالجة الفتحات بعين الاعتبار مستوى أشعة الشمس، حسب توجيه الواجهات والعوامل المناخية الأخرى.²

يعتبر الجزء السفلي أو الطابق الأرضي للمبنى مكان اجتماعي مندمج. يجب تعزيزه، في هذا الشأن، عن طريق المرونة الكبيرة والاتصال والانفتاح والشفافية والإثراء بتجنب إخفاء الهوية من خلال معالجة ملائمة مميزة بشكل واضح بالنسبة للجزء العلوي.

يجب أن يوفر الجزء العلوي أو هيكل المبنى، المكون للسكنات فضاءات مستقبلية ومشمسة وحميمية وآمنة.³

يجب ضمان معالجة خاصة لمجمل قواعد البناء قصد تفادي التدهور والأوساخ.⁴

يجب منح اهتمام خاص لمعالجة الأجزاء المشتركة لاسيما فيما يتعلق بما يأتي:

- تلبس البهو وأقفاص الدرج بمواد بناء ملائمة وذات جودة،

- وضع علب البريد في المكان المناسب،

- وضع درابزين سلالم ذات نوعية تجمل هذا الجزء من المبنى،

- تهيئة سطوح قابلة للاستعمال المشترك، كلما أمكن ذلك.⁵

الأبعاد الدنيا التي يجب مراعاتها للأجزاء المتعلقة بالحركة المشتركة هي :

عرض بهو المدخل يقدر ب: 3.50 متر

المسافة بين باب مدخل المبنى وأول درجة للسلم أو عند الوصول إلى منحدر المدخل يقدر ب :

4.50 متر

عرض باب مدخل المبنى يقدر ب: 1.60 متر

عرض باب مدخل المسكن يقدر ب: 1.10 متر

عرض الدرج يقدر ب: 1.10 متر¹

¹ المادة 23 من نفس القرار

² المادة 24 من نفس القرار

³ المادة 25 من نفس القرار

⁴ المادة 26 من نفس القرار

⁵ المادة 27 من نفس القرار

الفصل الثاني : الضوابط القانونية أثناء تنفيذ عملية البناء في الترقية العقارية

يجب أن يضمن توجه السكنات دخول أشعة الشمس إلى قاعة الجلوس والمطبخ وجزء من
الغرف.²

قصد تصميم مشروع منتهي ومنسجم، ينبغي حسب حجمه :

- توفير تهئية خارجية ذات نوعية، مع أثاث مناسب ومساحات خضراء مع الأخذ بعين الاعتبار أثناء تركيبها الخصائص المناخية المحلية.
- توفير لطرق الدخول والطرق الميكانيكية، تلبسات مناسبة ويمنع استعمال التلبس على البارد،
- تجنب تداخل الحركة الميكانيكية مع الفضاءات المخصصة لمساحات اللعب والراجلين،
- الأخذ بعين الاعتبار، على مستوى تهئية الفضاءات، الأشخاص ذوي الحركة المحدودة،
- توفير ساحات لعب وإسترخاء للأعمار الثلاث (ساحات لعب، فضاءات اجتماعية، التقاء وإسترخاء)،

- توفير أماكن وقوف السيارات بقدر كاف، بعدد سيارة واحدة لكل مسكن على الأقل،
- توفير مستودعات وضع القمامة المنزلية قصد تجنب أي ضرر بصري أو شمسي،
- التأكد من أن الإنارة الخارجية قد صممت بشكل يضمن الإضاءة الكافية.³

الفرع الثاني : شروط خاصة بالسكن

و منه تظهر هذه الشروط في التنظيم الفضائي للمسكن، و تنظيم وتوزيع المساحات و كذا نظام البناء و تجهيزات السكن .

أولاً : التنظيم الفضائي للمسكن

- تحدد المساحة القابلة للسكن بـ 70 م² مع نسبة تفاوت مسموح بأكثر أو أقل من 3% .
- يجب ألا يتعدى المعامل للسكنات والمساحة المبنية، قيمة 0.70 .
- تحسب المساحة القابلة للسكن من داخل الغرف والمطبخ وكذا قاعات الجلوس والحمام والمراحيض باستثناء مساحات الشرفة أو الشرفات والمناسر.
- تحسب المساحة المبنية من خارج المبنى وتمثل مجموع المساحات خارج المبنى لكل قرص درج باستثناء مساحة السطح وعند الاقتضاء السلالم الخارجية.¹

¹ المادة 28 من نفس القرار

² المادة 29 من نفس القرار

³ المادة 30 من نفس القرار

الفصل الثاني : الضوابط القانونية أثناء تنفيذ عملية البناء في الترقية العقارية

1/ التصميم

يتكون كل مسكن من العناصر الآتية :

أ. قاعة جلوس.

ب. غرفتين (2)،

ج. مطبخ،

د. قاعة حمام،

هـ. مرحاض،

و. مكان الممر،

ن. وحدات التخزين،

ي. منشور.²

تشكل المساحات الداخلية الصافية لهذه العناصر ما عدا المناشير ، المساحة القابلة للسكن.³

2/ التنظيم الوظيفي للمسكن

يجب أن تكون الفضاءات الوظيفية مستقلة تماما ولها اتصال مباشر مع بهو التوزيع.

و أن يستعمل التصميم استعمالا أمثل للأماكن عن طريق الترتيب الحكيم بتعزيز الفضاءات

المشتركة وتقليل مساحات الحركة وكذا تجنب الفضاءات غير الصالحة للاستعمال .

من الضروري التمكن من عزل الجزء المؤهل لاستقبال الزوار عن الجزء المخصص بالحياة

الخاصة للعائلة.⁴

و يجب تصميم بعض الفضاءات حسب المتطلبات المرتبطة بعادات وتقاليده المجتمع المحلي

بالحفاظ على المهمة الوظيفية للأماكن واتصالاتها.⁵

¹ المادة 32 من نفس القرار

² المادة 33 من نفس القرار

³ المادة 34 من نفس القرار

⁴ المادة 35 من نفس القرار

⁵ المادة 36 من نفس القرار

الفصل الثاني : الضوابط القانونية أثناء تنفيذ عملية البناء في الترقية العقارية

ثانيا : تنظيم وتوزيع المساحات

يجب وضع غرفة الجلوس عند المدخل، للسماح بوصول مباشر للزوار، دون المرور بالمجالات المخصصة للحياة الخاصة للعائلة ، و أن تكون مساحتها بين 18 و 20 م².¹

يجب أن تكون مساحة الغرفة بين 12 و 14 م² ، كما يجب أن يسمح معدل هذه الأبعاد مع وضعية الفتحات نسبة شغل قصوى.²

و يجب أن يوفر المطبخ، زيادة على وظائفه المعتادة، إمكانية أخذ الوجبات وتكون مساحته بين 10 و 12 م².³

تحدد المساحة الدنيا للحمام بـ 4 م² ، يجب أن تجهز بحوض بالأبعاد القياسية.⁴

و كذلك المساحة الدنيا للمرحاض بـ 1.5 م² .

يجب أن يكون مصمما بحيث لا يشكل أي ضيق وظيفي.⁵

ماعدا في الحالات الخاصة، يجب أن تتوفر غرف المياه على إضاءة وتهوية طبيعية.⁶

ينبغي ألا تقل مساحة الممر عن نسبة 10% من المساحة القابلة للسكن في المسكن.

و أن يقوم الممر بدور التوزيع والمساهمة بأقصى درجة في الحركة الداخلية للمسكن بتفادي الممرات الضيقة.⁷

تقدر المساحة الأفقية للتخزين بـ 1 م² ما عدا دواليب المطبخ.⁸

منشر لا يقل عرضه عن 1.40 م² يجب أن يكون امتدادا للمطبخ.

يجب حجب الملابس عن المنظر الخارجي، مع التمتع بأشعة الشمس الكافية.

يمكن استغلال هذه المساحة، عند الحاجة، كمكان وظيفي مرفق للمطبخ.⁹

¹ المادة 37 من نفس القرار

² المادة 38 من نفس القرار

³ المادة 39 من نفس القرار

⁴ المادة 40 من نفس القرار

⁵ المادة 41 من نفس القرار

⁶ المادة 42 من نفس القرار

⁷ المادة 43 من نفس القرار

⁸ المادة 44 من نفس القرار

⁹ المادة 45 من نفس القرار

الفصل الثاني : الضوابط القانونية أثناء تنفيذ عملية البناء في الترقية العقارية

و أثناء التصميم، يجب أن يتأكد المرقى العقاري أن نسبة طول وعرض قاعة الجلوس والغرف والمطبخ، ملائمة بشكل يضمن استعمال واستغلال المجال المحدد على أقصى حد. وفي هذه الحالة، يجب ألا تقل نسبة العرض على الطول قيمة 0.75 ¹. يقدر الارتفاع الأدنى الصافي للسقف بـ 2.90 م.² تكيف أبعاد الفتحات لاسيما المتعلقة بالنوافذ مع الشروط المناخية الخاصة بكل منطقة من البلاد.³

ثالثا : نظام البناء و تجهيزات السكن

1/ نظام البناء

يوصى باستعمال مواد بناء محلية، أكثر تكيفا مع الهندسة المعمارية المحلية.⁴ مهما تكن الاختيارات، يجب أن يتوافق تماما النظام المتبني وكذا مواد البناء المستعملة مع المعايير والأنظمة السارية المفعول في مجال الأمن و الاستقرار والمقاومة والدوام وشروط الراحة الحرارية والصوتية.⁵

2/ تجهيزات السكن

تمثل المواصفات المحددة لاحقا في هذا الفرع، النسبة الدنيا المطلوبة في مجال تجهيزات المسكن.

يجب تصميم وتنفيذ التجهيزات الصحية التي سيتم توفيرها في الأماكن المذكورة أدناه طبقا للمعايير التقنية التي جاء بها التنظيم.⁶

يجب تجهيز المطبخ بما يأتي :

0.60 م² و ارتفاع 0.9 متر، ويكون الحجم المهيأ تحت طاولة X- سطح (2.50

المطبخ بدولاب ذي أبواب تفتح للخارج،

- حوض مطبخ يضم لطاولة العمل، حنفية مازجة وتجهيز مسبق خاص بسخان الماء.¹

¹ المادة 46 من نفس القرار

² المادة 47 من نفس القرار

³ المادة 48 من نفس القرار

⁴ المادة 49 من نفس القرار

⁵ المادة 50 من نفس القرار

⁶ المادة 51 من نفس القرار

الفصل الثاني : الضوابط القانونية أثناء تنفيذ عملية البناء في الترقية العقارية

يجب تجهيز الحمام بحوض طوله 1.4 متر على الأقل مع حنفية مزجة و مرش ومغسل بحنفية مزجة.

يجب تركيب مقعد مرحاض إنجليزي أو تركي حسب نمط معيشة المنطقة مجهز بدفاعة المرحاض ومغسل اليدين بحنفية مزجة داخل المرحاض.²

كما يجهز مكان المدفأة بالغاز مع تصريف الغازات المحترقة والتهوية على مستوى الممرات.³ و كذلك تجهيز مكان الغسالة الكهربائية مع حنفية التوقيف وجهاز التصريف بممص على مستوى المنشر.⁴

يجب تركيب عداد تقسيم للماء على مستوى كل مسكن.⁵ يجب تمييز قنوات الصرف الصحي والمياه القذرة ومياه الأمطار. ويمكن أن تؤدي إلى مجرى واحد لا سيما في حالة شبكة موحدة.

يجب تصريف مياه الأمطار بأنابيب مناسبة، بتجنب التصريف فوق الواجهات مباشرة.

تركيب تهوية أولية في الجزء العلوي لكل ماسورة تصريف مصممة ومنفذة طبقا المتعلق بأشغال الطرقات والشبكات المختلفة.⁶

يجب تركيب الكهرباء وفقا لقواعد المهنة بمعدات ذات جودة عالية.

يجب أن تكون أشغال الكهرباء مطابقة لما يأتي :

- أنظمة وتوصيات ومتطلبات الحماية المدنية.

- أنظمة وتوصيات ومتطلبات سونلغاز.

بالنسبة للمساحات الخارجية، زيادة على الأحكام التي ستوضع لتخصيص الأعمدة لمرور الكوابل الهاتفية وشبكات أخرى، يجب أن يكون تصميم الشبكات والتجهيزات الخارجية مطابقا للمعايير والتنظيم المعمول بهما.⁷

¹ المادة 52 من نفس القرار

² المادة 53 من نفس القرار

³ المادة 54 من نفس القرار

⁴ المادة 55 من نفس القرار

⁵ المادة 56 من نفس القرار

⁶ المادة 57 من نفس القرار

⁷ المادة 58 من نفس القرار

الفصل الثاني : الضوابط القانونية أثناء تنفيذ عملية البناء في الترقية العقارية

يجب أن يتم تنفيذ النجارة بمواد ذات جودة، من النوع الرفيع، وفقا لقواعد المهنة، كما تفرض أحكام الضبط والوضع الجيد.

في جميع الأحوال، يجب أن تلبى المادة المستعملة مجمل المتطلبات التقنية في مجال المقاومة والأداء والدوام والمساكة والأداء الحراري والصوتي. يجب أن تستجيب أبواب المداخل لمتطلبات الأمن ضد التدخل عن طريق نوع المادة والأختام ونظام الغلق.

يجب أن تتجز النجارة الخشبية، و بالنسبة للنجارة المعدنية، وفقا للمعايير التقنية التي جاء بها التنظيم، و للقواعد والمعايير الدولية المتعلقة بالأنواع الأخرى للنجارة المقترحة.¹ يجب توفير أربعة أعمدة تقنية ويتم إنجازها وفقا للمعايير المعمول بها، تضم التجهيزات المتعلقة بالتزويد بالماء والغاز والكهرباء والهاتف وكابل التلفزة .

و إنجاز غمد لتفريغ الدخان المشتعل لسخان الماء وتهويتين في الجزء العلوي والجزء يجب توفيرها على مستوى قاعة المطبخ.

في حالة غياب الفتحات المؤدية مباشرة للخارج، يجب أن تجهز قاعتي الحمام والمرحاض بغمد تهوية مصمم وفقا للمعايير التقنية التي جاء بها التنظيم²

يجب تصميم كتامة الأسطح والأسطح المنحدرة، والأماكن الرطبة والمساحات الخارجية المرفقة للمسكن، بالأخذ بعين الاعتبار جميع الاحتياطات لتنفيذ مطابق للقواعد والمعايير المعمول بها.

أما بالنسبة للمناطق الصحراوية يجب تصميمها وتنفيذها وفقا للوثيقة التقنية بالكتامة وعزل السطوح.³

يجب إنجاز تلبيس الأرضيات كما يأتي :

- بالنسبة للفضاءات القابلة للسكن، بالبلاط الأرضي الخزفي أو مربعات الغرانيت أحادي الطبقة مصقول وملمع من نوعية جيدة .

مع إنجاز «compacto» - بالنسبة لأجزاء المشتركة، بمربعات الرخام أو الحجري جيد.

¹ المادة 59 من نفس القرار

² المادة 60 من نفس القرار

³ المادة 61 من نفس القرار

الفصل الثاني : الضوابط القانونية أثناء تنفيذ عملية البناء في الترقية العقارية

- بالنسبة لغطاء الدرجات وارتفاع الدرجات، بالرخام من النوع الجيد. ويسمح بتليبس ارتفاع الدرجات بالخزف.¹

يجب التليبس بالخزف الصحي جميع واجهات طاولة المطبخ الممتدة على ارتفاع 1.20 متر فوق المساحات الشاقولية فوق بلاطة طاولة المطبخ، وكذا فوق الجزء المخصص للفرن. يجب أن تكون بلاطة طاولة المطبخ من الرخام أو أي مادة أخرى ذات نوعية مماثلة. يجب تليبس جدران الحمام الأربع بخزف صحي على ارتفاع 1.80 متر على الأقل. توضع وطيدات من الخزف الصحي أسفل كل جهة داخلية لكل جدار وكل حائط.² يجب تمييز المنطقة السفلية للأجزاء المشتركة بمعالجة خاصة قصد تقادي التلف والوسخ، بمواد خزفية أو حصى صغير أو أي طلاء خاص.³

3/ معايير الراحة

يجب أن تكون السكنات مطابقة للأحكام التنظيمية الواردة في "قواعد حساب فقدان الحرارة" وكذا السرعات الحرارية".

و أن تستجيب السكنات لفحوصات القيم الحدية لفقدان الحرارة في الشتاء والقيم الحدية لدخول أشعة الشمس في الصيف ، بالنسبة للقاعات القابلة للسكن.⁴

يجب ألا يتجاوز المستوى الصوتي الحد الذي ألزمته القواعد و المعايير التي جاء بها التنظيم بالنسبة ل:

قاعات الخدمة من أجل مستويات انبعاث الضوضاء .

لمحلات المخصصة للسكن.

للحركة المشتركة، وغيرها من أقبية،

للمحلات الموجهة لاستعمال آخر غير ذلك المذكور سابقا،

بالنسبة للأصوات الخارجة عن المباني ذات استعمال سكني وطبقا للمرسوم التنفيذي رقم 93-184، وكذا يتعين أخذ بعين الاعتبار للفترة الليلية.⁵

¹ المادة 62 من نفس القرار

² المادة 63 من نفس القرار

³ المادة 64 من نفس القرار

⁴ المادة 65 من نفس القرار

⁵ المادة 66 من نفس القرار

الفصل الثاني : الضوابط القانونية أثناء تنفيذ عملية البناء في الترقية العقارية

المطلب الثاني: شروط تنفيذ المشروع

أوجب المشرع العديد من الشروط الخاصة بآجال تنفيذ المشروع و متابعة سير أشغاله من خلال استحداث هيئات لها السلطة المطلقة في التدخل أثناء القيام بعملية البناء ، و هذا يدل على الحرص الشديد على فرض السيطرة و الرقابة على مشاريع الترقية العقارية.

الفرع الأول : شروط خاصة في الآجال و المتابعة

سنتعرض في هذا الفرع إلى تحديد آجال إنجاز المرقى للمشاريع العقارية و متابعة للورشة

أولا : آجال إنجاز المشروع

تحدد آجال إنجاز المشروع بالآجل المحدد و المتفق عليه، ابتداء من تاريخ صدور رخصة البناء.

يؤكد المرقى العقاري الموقع على هذا التعهد، صحة المعلومات المقدمة و يتعهد باحترام كافة المواصفات و التعهدات التي تتضمنها.

يتعهد المرقى العقاري بالانطلاق في أشغال إنجاز المشروع في أجل شهر، كأقصى حد، بعد الحصول على رخصة البناء، و يتم إنجاز المشروع في الآجال التي تعهد بموجبها. عند انطلاق الأشغال، يتم إعداد محضر مع ممثل المديرية الولائية المكلفة بالسكن، بناء على طلب من المرقى العقاري.

يتم تنفيذ أشغال إنجاز المشروع وفقا لقواعد المهنة و طبقا للمواصفات و الوثائق البيانية المصادق عليها و كذا المعايير التقنية المعمول بها.

يجب أن تلبى المواد و المنتجات المعايير و الشروط المحددة في الجداول الوطنية التي صدق عليها عن طريق التنظيم.

يمكن أن يشكل أي تغيير الذي يتسبب في إنقاص إحدى نوعيات المسكن، سببا في الفسخ، ما عدا في حالة موافقة مكتوبة من طرف المدير الولائي المكلف بالسكن، وإعلام الصندوق الوطني للسكن.¹

¹ دفتر الشروط النموذجي المتضمن تعهد المرقى العقاري للتكفل بالخصائص التقنية الخاصة بالشروط المالية و شروط تنفيذ مشروع السكنات الترقية المدعمة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 53 ص 30 و مايلها

الفصل الثاني : الضوابط القانونية أثناء تنفيذ عملية البناء في الترقية العقارية

و كما يؤدي كل تأخر يلاحظ في التسليم الفعلي للعقار موضوع عقد البيع على التصاميم، إلى عقوبات التأخير التي يتحملها المرقى العقاري ، يحدد مبلغ عقوبة التأخير و آجالها و كذا كيفيات دفعها عن طريق التنظيم¹.

ثانيا : متابعة ومراقبة الورشة

طوال مدة الورشة، يتعين على المرقى العقاري وضع كافة المعلومات تحت تصرف المصالح التقنية المؤهلة، للتمكن من متابعة ومراقبة المشروع. في هذا الإطار، يضع تحت تصرفهم كافة دفاتر الورشة، بما في ذلك دفتر المراقبة التقنية ونتائج التجارب وكذا ملفات التنفيذ.

بالإضافة إلى ذلك، يتعهد المرقى العقاري بإرسال تقرير مرحلي كل ثلاثة (3) أشهر للمدير الولائي المكلف بالسكن وإلى الوكالة الولائية للصندوق الوطني للسكن. يتم إعداد التقرير حسب النموذج المسلم من طرف الصندوق الوطني للسكن.

ينص هذا التقرير الذي يجب أن يصل قبل نهاية العقد الأول للشهر الموالي للثلاثي الخاص به، على حالة تقدم المشروع والأحداث المهمة التي طرأت أو المتوقعة والقرارات الواجب اتخاذها لتمكين متابعة المشروع في شروط جيدة .

الفرع الثاني : تدخل هيئة المراقبة التقنية للبناء (CTC)

يتعهد المرقى العقاري، على حسابه بإبرام صفقة أو عدة صفقات دراسة وأشغال ومتابعة ومراقبة تقنية للبناء مع شركاء مؤهلين وتبليغ نسخة للمدير الولائي المكلف بالسكن وإلى الوكالة الولائية للصندوق الوطني للسكن.

ويجب تتكلف هيئة المراقبة التقنية (CTC) بالخدمة المتعلقة بالمراقبة التقنية للبناء أن تنص الاتفاقية الخاصة بها، زيادة عن الجانب المتعلق بالمصادقة على مخططات "ومتابعة الورشة" ،تسليم، كل ثلاثة أشهر، تقريرا يشهد أن الأشغال أنجزت وفق المعايير المضادة للزلازل المعمول بها. يقوم المرقى العقاري بإرسال نسخة من هذا التقرير دوريا للمدير الولائي المكلف بالسكن. يتعين أيضا على المرقى العقاري طوال فترة المشروع، إبرام اتفاقية مراقبة خاصة مع مكتب دراسات معين مسبقا من طرف مدير السكن والتجهيزات العمومية. يقوم المرقى العقاري بتسييد

¹ المادة 43 من قانون 04/11.

الفصل الثاني : الضوابط القانونية أثناء تنفيذ عملية البناء في الترقية العقارية

الاستحقاقات المتعلقة بهذه الخدمة على أساس موافقة مسبقة يصدرها المدير الولائي المكلف بالسكن.

أولاً : إنشاء الهيئة (ctc)

يعود إلى ما فرضته متطلبات الواقع الجيولوجي للأرض و واقع الظروف الطبيعية و الواقع العملي لأشغال البناء و التعمير ، و كذا مستلزمات التهيئة و التعمير التي تستوجب ضرورة إيجاد أو إنشاء هيئة أو منظمة تتولى الرقابة التقنية لمشاريع البناء. حيث انه نظرا للأخطار الجسيمة المترتبة عن أخطاء البناء من تهدم كلي أو جزئي للبناء أو عيوب ، و ما ينجر عن ذلك من كوارث و خسائر مادية و بشرية أصبح من الضروري التكفل بالوضع.

هذا ما دفع الجهات المختصة إلى إنشاءها ، حيث بموجب الأمر رقم 85/71¹ تم إحداث هيئة المراقبة التقنية للبناء و تحديد قانونها الأساسي ، و هي هيئة ذات طابع اقتصادي عهد لها المشرع بمهمة مراقبة البناء و متابعة عملية التنفيذ و التأكد من نوع المواد المستخدمة في البناء و مراقبة مدى مطابقتها لبيانات الترخيص و متطلباته بعد الانتهاء من أشغال البناء.

و في أوت 1986 تم تقسيم هيئة الرقابة التقنية للبناء إلى خمس هيئات مكلفة بنفس المهام و هي هيئة الوسط² ، الجنوب³ ، الغرب⁴ ، الشرق⁵ ، الشلف⁶ ، فكانت موزعة عبر التراب الوطني حيث أن كل تنظيم مكلف بالإقليم التابع له ، وذلك في حدود اختصاصه الإقليمي ، يضطلع بمتابعة المشاريع المرخص بها من طرف الهيئات المختصة و مراقبة المشاريع و مدى مطابقتها للمواصفات و المقاييس القانونية.

¹ الأمر رقم 85-71 المؤرخ في 29 ديسمبر 1971 المتضمن إحداث هيئة المراقبة التقنية للبناء و تحديد قانونها، الملغى بالمرسوم 86-205 المؤرخ في 19 أوت 1986 يتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء إلى الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في وسط البلاد ، ج.ر./ع.34.

² بموجب المرسوم 86-205 السابق الذكر.

³ بموجب المرسوم 86-206 المتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في جنوب البلاد، ج.ر./ع.34.

⁴ بموجب المرسوم 86-207 المتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في غرب البلاد، ج.ر./ع.34.

⁵ بموجب المرسوم 86-208 المتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في شرق البلاد، ج.ر./ع.34.

⁶ بموجب المرسوم 86-209 المتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في الشلف ، ج.ر./ع.34 . و تم إنشاء هيئة خاصة بمنطقة الشلف نظرا لكونها منطقة زلزالية و ذات طبيعة جغرافية مميزة ، و نظرا لأحداث التي شهدتها منطقة الشلف و انجر عنها من أحداث أليمة مادية و بشرية.

الفصل الثاني : الضوابط القانونية أثناء تنفيذ عملية البناء في الترقية العقارية

كما انه و بهدف تعميم الرقابة التقنية لتشمل كافة أشغال البناء و التعمير فقد تم إنشاء تنظيم تقني للرقابة التقنية للأشغال العمومية و الري و دائمة.

و بصدر الأمر 07-95 المعدل و المتمم¹ ، فتح المجال للخواص لممارسة هذه الرقابة ، إذ يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي معتمد لدى الوزارة المكلفة بالبناء من إبرام اتفاقية رقابية تقنية ، إلا انه في الواقع يبقى احتكار الهيئة الوطنية لهذا المجال لعدم اهتمام الخواص به.

ثانيا : مهام الهيئة :

إن غاية هيئة المراقبة التقنية هي التقليل من الأخطار و المساهمة في الوقاية من النفاض التي تطرأ أثناء الانجاز ، لاسيما رقابة الأعمال الكبرى و العناصر التي ترتبط بها للتأكد من مطابقتها لقواعد البناء و مقاييسه ، التي تشارك الهيئة في وضعها ، فيتعين على صاحب المشروع أن يبرم اتفاقية مع هذه الهيئة فيما يخص كل البنائات التي تدخل ضمن اختصاصها² على أن إبرام الاتفاقية لا يكون إلا بعد دراستها لملف المشروع المتضمن لكل البيانات و الرخص القانونية ، و التأكد من مدى مطابقتها للمواصفات و المقاييس التقنية و القانونية المعمول بها ، فإذا استوفى المشروع الشروط القانونية و كان مطابقا للمقاييس التقنية المطلوبة في ميدان البناء و التعمير توافق على متابعته و الإشراف عليه ، إما إذا لم يستوفي تلك المواصفات أو وجد به نقائص أو غموض أو لبس في المعطيات ، تؤشر على الملف بكلمة مع تحفظ أي أنها تقبل المتابعة و تسمح لصاحبه بمباشرة الانجاز ، لكن مع تصحيح الأخطاء و تدارك النقائص المبينة فيما يخص الملفات أو على التصاميم الهندسية أو حتى إذا تعلق الأمر بالأرض التي سيقام عليها المشروع و إزالة الغموض المشار إليه.

كما يمكن للهيئة أن ترفض متابعة المشروع كليا إذا تأكد لها عدم مطابقته للمتطلبات القانونية المعمارية و عدم إستوائه للمواصفات التقنية المعمول بها في مجال البناء و التعمير أو في حالة عدم وجود الرخص القانونية التي نص عليها قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم ، فإذا قبلت الهيئة لعملية الإشراف و المتابعة لمشروع البناء يتم إبرام اتفاقية بين الطرفين

¹ قانون 07-95 المؤرخ في 25 يناير 1995 المتعلق بالتأمينات، ج.ر/ع.13، المعدل و المتمم بالقانون رقم 04/06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 ج.ر/ع.15.

² تختص برقابة الأعمال الكبرى و العناصر التي ترتبط بها للتأكد من مطابقتها لقواعد البناء و مقاييسه، على انه لا تخضع المساكن الخاصة للاستعمال العائلي لهذه الرقابة ، حتى إن الهيئة لا يمكنها القيام بذلك لقلة التقنيين ، رغم انه من الضروري بسط إلزامية المراقبة التقنية للمساكن الخاصة و عدم حصرها في المشاريع الكبرى .

الفصل الثاني : الضوابط القانونية أثناء تنفيذ عملية البناء في الترقية العقارية

علما أن الهيئة قد تتعاقد مع صاحب المشروع أو مع المقاول على حد سواء ، فالمشروع لم يحدد من يجب عليه إبرام العقد معها بل كل ما هو مؤكد هو وجوب اللجوء إلى المراقبة التقنية للحصول على التأمين لذلك فقد تبرم اتفاقيتها مع مؤسسة عمومية مكلفة بانجاز المشاريع المعمارية للبناء أو مع شخص طبيعي صاحب البناء أو شخص منتدب عنه ، كما قد تبرم الاتفاقية مع المقاولين الخواص أو شركات البناء الخاصة.

المبحث الثاني : الرقابة بعد انجاز مشاريع الترقية العقارية

الرقابة البعدية هي تلك الرقابة التي تمارس من قبل الجهات الإدارية المختصة عند الانتهاء من انجاز بناية أو تهيئة القطعة الأرضية أو تجزئتها من أجل البناء فيها، ذلك من خلال المعاينات الميدانية التي تتجسد في محاضر المعاينة وفرض عدة التزامات وواجبات تقع على عاتق المرخص له بالبناء.¹

ونص المشرع في ظل القانون المتعلق بالتهيئة و التعمير، على وسائل وآليات الرقابة البعدية سواء من حيث الهيئات الإدارية المختصة أو من حيث إجراءاتها لكن نظرا لعدم نجاعتها وبروز بعض الثغرات اضطر المشرع إلى التدخل بموجب القوانين التنظيمية المتعلقة بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري للنص على إجراءات جديدة، وعليه يثار التساؤل حول تحديد الجهات الإدارية المؤهلة لممارسة الرقابة من ناحية وكذا إجراءات ووسائل هذه الأخيرة من جهة أخرى.

وتتجلى وسائل الرقابة البعدية وهي شهادة المطابقة كوثيقة إدارية تسلم بعد إتمام الأشغال لتبين مدى مطابقتها وانسجامها مع التصاميم المصادق عليها (المطلب الأول)، وكذا المطالبة بها من طرف القائم بالأشغال و إجراءات تسليمها (المطلب الثاني) .

¹ غواس حسينية، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2011/2012 ص 101.

الفصل الثاني : الضوابط القانونية أثناء تنفيذ عملية البناء في الترقية العقارية

المطلب الأول : مفهوم شهادة المطابقة

تندرج في الشهادات العمرانية وهي النوع الثاني من القرارات الفردية المتعلقة بالتعمير والمعبر عنها بالشهادات، وهي على التوالي، شهادة المطابقة وشهادة التقسيم دورها الأساسي تبيين وإظهار معلومات عن طبيعة ومحتوى القيود التي يفرضها قانون التعمير المطبقة على الأراضي القابلة للبناء.¹

الفرع الأول :تعريف شهادة المطابقة

تعرض قانون 90-29 لشهادة المطابقة وكذا المرسوم التنفيذي 15/19 المعدل والمتمم في العديد من النصوص القانونية، زيادة على ما جاء به قانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها والمراسيم التطبيقية له. و منه نرى التعريف الفقهي و القانوني لشهادة المطابقة و كذا الطبيعة القانونية لها.

من اجل تعريف شهادة المطابقة نرى ما يقوله الفقه و كذا ما جاء به التشريع.

أولا : التعريف الفقهي لشهادة المطابقة

شهادة المطابقة هي تلك الوثيقة التي تمنحها الإدارة المختصة بعد إشعارها من طرف المالك أو صاحب المشروع بانتهاء البناء من أجل إثبات إن أشغال البناء وفقا لأحكام رخصة البناء.²

وبالتالي فهي وسيلة من وسائل الرقابة البعدية تثبت انجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وتراقب مدى احترام المستفيدين من رخصة البناء لبنود وإحكام هذه الرخصة.

تخول رخصة البناء الترخيص بتهيئة البناء لكن هذا لا يعني أنها تثبت إنجازها ومطابقتها للمعايير التقنية.³

حيث يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء وأشغال التهيئة التي يتكفل بها إن أقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء⁴ فهي ملازمة لرخصة البناء،

¹ Jacqueline Morand – Deviller, droit de l'urbanisme, 7edition,dalloz,France, 2006,p116.

² عزاوي عبد الرحمن، مرجع سابق، ص63.

³ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 94.

⁴ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السابعة، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 103.

الفصل الثاني : الضوابط القانونية أثناء تنفيذ عملية البناء في الترقية العقارية

ثانيا : التعريف التشريعي لشهادة المطابقة

وقد نصت المادة 75 من القانون 90 - 29 انه يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي.

حيث يتم التأكد من مطابقة الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة¹.

حيث تنص المادة 63 من المرسوم التنفيذي 15 - 19 تطبيقا لأحكام المادة المذكورة انه يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء و التهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.

و يمكن القول عنها بأنها تلك الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء والشخص المستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية البعدية (اللاحقة) وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالموصفات التي تضمنها قرار الترخيص بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب الترخيص بالبناء، مدعما بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة².

الفرع الثاني : طبيعة شهادة المطابقة

يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة³، حيث أن شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية أو تربية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة مع مراعاة الخاصة باستغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية .

الواقع أن السبب في عدم حصول الملاك الذين انتهوا من أشغال البناء وشرعوا في استغلاله على شهادة المطابقة هذه إنهم لم يحترموا مواصفات مخطط البناء، مما يجعلهم يحجمون عن طلبها لأنهم يعلمون مسبقا أن طلبهم سيحظى بالرفض، وربما سيسفر عن متابعات قضائية نتيجة

¹ المادة 04 المرسوم التنفيذي رقم 06 - 55 المؤرخ في 30 يناير 2006 يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة جريدة رسمية رقم 06 .

² عبد الرحمان عزاوي ، مرجع السابق ، ص 633.

³ المادة 10 القانون رقم 08 - 15 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها

جريدة رسمية عدد 44

الفصل الثاني : الضوابط القانونية أثناء تنفيذ عملية البناء في الترقية العقارية

للتجاوزات التي سيكتشفها التقنيون عند المعاينة التي دعاهم إليها المعني بطلبه لهذه الشهادات وبالتالي يكون منجز البناء قد جنى على نفسه .

حتى أن إقامة بناء بدون ترخيص مع القيام بالبناء مطابقاً للأصول الفنية والمبادئ القانونية والاشتراطات البنائية تعد مخالفة تقتصر على مجرد عدم استخراج الترخيص الأمر الذي لا يمكن معه الحكم بالإزالة أو التصحيح أو الاستكمال¹.

المطلب الثاني : إجراءات تسليم شهادة المطابقة

تجرى عملية المطابقة في حالتين في حالة التصريح بانتهاء الأشغال أو في عدم حالة التصريح بانتهاء الأشغال فتسلم الشهادة على حسب مطابقة التصاميم مع مراعاة التحفظات.

الفرع الأول : كيفية إجراء المطابقة

باستقرار النصوص القانونية المنظمة لعملية المطابقة، نجد هناك حالتين لإجراء المطابقة حالة أولى يصرح فيها صاحب البناء بانتهاء الأشغال، وحالة ثانية يمتنع فيها صاحب البناء عن التصريح بانتهاء الأشغال .

أولاً : حالة التصريح بانتهاء الأشغال

يجب أن تشمل رخصة البناء على الالتزامات والارتفاقات التي ينبغي على الباني أن يحترمها، عندما تقتضي البنائيات تهيئة وخدمات خاصة بالموقع العمومي أو ارتفاقات خاصة ، يودع المستفيد من رخصة البناء، خلال أجل ثلاثين يوماً ، ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال، تصريحاً يعد في نسختين(2)، يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبيانات ذات الاستعمال السكني، و محضر تسليم، بالنسبة للتجهيزات و **ctc** الأشغال معداً من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء ، البنائيات المستقبلية للجمهور، و ذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم.

ترسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.²

¹ حامد الشريف ، الطعن في القرارات الإدارية في المباني أمام محاكم مجلس الدولة ، دار المطبوعات الجامعية ، مصر ، 1996 ، ص 14.

² المادة 66 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق الذكر

الفصل الثاني : الضوابط القانونية أثناء تنفيذ عملية البناء في الترقية العقارية

ثانيا : حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال

عندما لا يودع التصريح بانتهاء الأشغال، حسب الشروط و الآجال المطلوبة التي يكمن بغيابها الاستناد إلى تاريخ الانتهاء من الأشغال تبعا لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء، تجري عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي.

تخص مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء إقامة البناية و مقاسها و استعمالها و واجهاتها.

يتم التحقق منها من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي و المصالح المعنية، لا سيما الحماية المدنية في الحالات المحددة في هذا المرسوم، مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.

فهنا يقع التزام قانوني على السلطات الإدارية وهذا راجع إلى مسؤولياتها في مجال العمران والبناء باعتبارها سلطات ضبط إداري يناط بها عمل رقابي مستمر وقاسي وردعي وتقويمي يسبق ويتخلل ويولي أعمال البناء المرغوب فيها والمرخص بها كي تتأكد من تطابقها مع قانون التهيئة والتعمير .

ولكن يمكننا إدراك أسباب هذا الالتزام بسهولة أكثر عندما يتعلق الأمر بتشديد وتشغيل واستغلال مبنى أو محل لممارسة نشاط من الأنشطة الصناعية والتجارية (الترفيهية مثلا) المزعجة والمقلقة للراحة أو المضرة بالصحة وهي ما تعرف بالمنشآت المصنفة فمثل هذه البنايات والمحلات يشترط لتشييدها وإنجازها ترخيص خاص، الأمر الذي يصبح معه علم السلطة الإدارية بانتهاء أشغال البناء من باب التحصيل الحاصل، إذ من صلاحياتها ومن واجباتها الرقابة الدورية على المنشآت المصنفة لأجل التثبيت من المطابقة ابتداء وبالمال.

الفرع الثاني : تسليم شهادة المطابقة

تجتمع لجنة مراقبة المطابقة المذكورة سابقا ، بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني و ذلك في أجل خمسة عشر (15) يوما، بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال، عند الاقتضاء.

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور، يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء¹

¹ أنظر المادة 67 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق الذكر.

الفصل الثاني : الضوابط القانونية أثناء تنفيذ عملية البناء في الترقية العقارية

بتاريخ إجراء المراقبة و ذلك قبل ثمانية (8) أيام على الأقل.

يعد محضر الجرد فوراً بعد عملية مراقبة المطابقة و تذكر في هذا المحضر جميع

الملاحظات، يبين رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها.

يوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر في نفس اليوم.

في حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو كلها، يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف

ممثل البلدية و ممثل القسم الفرعي للتعمير فقط.¹

أولاً : في حالة مطابقة التصاميم

على أثر زيارة موقع البناء ومعاينة أعمال البناء، يحرر أعضاء لجنة المراقبة المعينة لهذا

الغرض محضراً بجرد الأعمال التي تمت معاينتها ومراقبتها، بإبراز مدى مطابقتها لقانون التهيئة

والتعمير ممهوراً بتوقيعاتهم لتتم دراسة مضمونه على مستوى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على

مستوى الولاية، لتبدي رأيها فيه حول مدى المطابقة من عدمها، لتعيد إرساله بدورها مرفقاً

باقتراحاتها في الموضوع إلى السلطة المختصة بتسليم شهادة المطابقة لتصدر هذه الأخيرة قرارها

النهائي بتسليم الطالب صاحب رخصة البناء شهادة المطابقة، هذا إذا أثبت محضر الجرد مطابقة

الأشغال المنجزة للقانون والتنظيمات المعمول بها وكذا مواصفات وأحكام رخصة البناء التي تم

إنجاز أعمال البناء محل البحث على أساسها .

تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، بالنسبة

لرخص البناء المسلمة من طرفه أو تلك المسلمة من طرف الوالي المختص إقليمياً أو من طرف

الوزير المكلف بالعمران.²

تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا

كان البناء مخصصاً لوظائف اجتماعية و تربية أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة، مع مراعاة

الأحكام التشريعية و التنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير

الصحية.

يمكن أن يتم تسليم شهادة المطابقة على مراحل ، حسب الآجال المذكورة في قرار رخصة

البناء ، وذلك إذا كانت الأشغال المتبقية لا تعرقل سير الجزء الذي تم الانتهاء من أشغاله .¹

¹ المادة 67 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق الذكر

² المادة 64 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق الذكر

الفصل الثاني : الضوابط القانونية أثناء تنفيذ عملية البناء في الترقية العقارية

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، على أساس محضر اللجنة الذي يرسل له يوم خروجه عن طريق ممثله في اللجنة في أجل ثمانية (8) أيام، ابتداء من تاريخ الخروج إذا بين محضر الجرد مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من أشغالها.²

ثانيا : في حالة عدم مطابقة التصاميم

إذا بينت عملية الجرد عدم انجاز 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. وتذكره السلطة المختصة بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون رقم 90-29 . يحدد للمعني أجل 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 الملاحظات القضائية ، طبقا لإحكام المادة 78 من القانون رقم 90-29 .

وفي ذلك نوع من الضغط على الإدارة لحثها وإرغامها على التدخل والتصرف بإصدار قرار ألزمها القانون بإصداره خلال مهلة زمنية محددة، وإلا اعتبرت متعسفة في إستعمال سلطتها مما يضيف على موقفها هذا عدم المشروعية، وكجزء لها الموقف السلبي من جانبها في حق المتعاملين معها طالبي خدماتها، عاملها المشرع بعكس هذه النية السيئة المحتملة ليعتد بهذا السكوت ويعتبره قرار منتجا لآثاره القانونية كالقرار الصريح أي قرارا ضمنيا بالموافقة. غير أن هذا النوع من القرارات يطرح إشكالا آخر ليس في العلاقة بين طالب شهادة المطابقة والسلطة الإدارية وقانون البناء مباشرة، بل وبينها والغير الأجنبي عن البناء كالجار الذي قد يضر من منح شهادة مطابقة بقرار ضمني لبناء مشكوك فيه، أو طالب شهادة مطابقة في حالة مشابهة، وهذا بالنظر للانعكاسات السلبية والمضايقات التي تتعكس على مراكز المجاورين للمبنى الجديد أو الذي يمسه تغيير جذري من حقوق الجوار والارتفاق والطبيعة والمعالم التاريخية والأماكن الأثرية والبيئة، فالبيئة في آخر المطاف هي الخاسرة في هذا الزخم من الإجراءات

¹ المادة 65 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق الذكر

² المادة 68 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق الذكر

الفصل الثاني : الضوابط القانونية أثناء تنفيذ عملية البناء في الترقية العقارية

الإدارية التي تضيق المسؤولية وتنتشت فيما بين ممثلي الدولة والهيئات الحكومية المختصة بمراقبة مطابقة الإنجاز الجديد للقواعد التي حددها القانون.¹

لا تسلم شهادة المطابقة في الحالات التالية :

- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاعات ويمنع البناء عليها .
- البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاعات المرتبطة بها .
- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني .
- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.
- البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة لها والتي يستحيل نقلها.

¹ عبد الرحمان عزاوي ، مرجع السابق ، ص 644 .

مادام أن رخصة البناء من رخص الضبط الإداري فحتمًا تتعلق بحفظ النظام العام ، حيث تستهدف السلطة الإدارية من خلال منحها أو رفضها ، الرقابة المسبقة على إنشاء و تنفيذ عمليات البناء في الترقية العقارية طبقا لقاعد مرسومة لها و العمل على مطابقتها لمواصفات تقنية و لمقتضيات الأمن و القواعد الصحية .

و بالتالي عدم تركها لحرية المرقى العقاري كما جاء في قانون الترقية العقارية.

إلا أنه لا يتوقف تجسيد حفظ النظام العام عند هذا الحد ، إنما وضع المشرع آلية رقابية

أخرى خلال القيام بعملية البناء في تنفيذ المشروع من خلال الالتزام بدفاتر الشروط يتعهد بالإمضاء للتقيد بها والتي هي بدورها توجه المرقى العقاري باحترام جملة من المواصفات و المعايير التقنية أثناء تنفيذ المشروع.

و من اجل تحقيق هذه الأخيرة ، لابد من فرض رقابة أخرى بعد الانتهاء من الأشغال

المقامة باستصدار شهادة المطابقة وهي شهادة إدارية تثبت مطابقة الانجاز وفق المخططات المؤشر عليها من طرف المصالح التقنية التي بدورها لديها سلطة الضبط العمراني و تسليط العقوبة على مخالفيها.

ومنه نستخلص جملة من النتائج

* فيما يخص رخصة البناء :

هي آلية قانونية رقابية سابقة تضمن إحترام قواعد النظام العام العمراني .

كمقارنة بين المرسوم التنفيذي 176/91 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة

و شهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ، و بين المرسوم

التنفيذي 19/15 ، بخصوص قرار رخصة البناء نجد. أنه:

- سابقا كانت دراسة الطلبات المودعة لاستصدار رخصة البناء تنظر خلال مدة شهرين من

تاريخ إيداع الطلب .

- أما حاليا أصبحت تدرس الطلبات المودعة لاستصدار رخصة البناء خلال مدة 15 يوم من

تاريخ الإيداع .

- فيما يخص طلب إيداء رأي المصالح المختصة، كانت تلتزم بإيداء رأيها خلال مدة شهر من تاريخ إرسال الطلب .

- حاليا، أصبحت تلتزم المصالح المختصة بإيداء رأيها خلال مدة 8 أيام من تاريخ إرسال الطلب. و بالتالي يستخلص الجديد الذي جاء به المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بتحضير و تسليم عقود التعمير فيما يخص قرار رخصة البناء :

- هو تقليص المدة الزمنية والآجال فيما يتعلق بدراسة طلب وإعداد رخصة البناء .

- استحداث مايسمى بالشباك الوحيد للبلدية والولاية على مستوى كل من البلديات و الولايات الذي يلعب دورا كبير في تسهيل إجراءات تحضير و تسليم كافة عقود التعمير .

* فيما يخص دفتر الشروط النموذجي المحدد للمواصفات التقنية و الشروط المالية العامة المطبقة على انجاز برامج السكن الترقوي المدعم LPA، الموجه لمرشحين مؤهلين لإعانة الدولة المباشرة من أجل اقتناء سكن جماعي أو بناء ريفي وفقا لمستويات دخل طالبي هذه السكنات ، وترك المشرع المجال مفتوح بالنسبة للترقية التجارية دون فرض دفتر شروط خاص بها.

* فيما يخص شهادة المطابقة :

إن المشرع بإلغائه المرسوم التنفيذي السابق 91 / 176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة و شهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بتحضير و تسليم عقود التعمير أضفى على شهادة المطابقة طبيعة العقد بما يسمى (عقود التعمير) والتي تهدف إلى إرساء دعامة محورية لمبادئ النظام العام العمراني و ترقيته من خلال السعي لضبط وضعية البناءات المنجزة خارج الإطار القانوني على غرار البناءات الغير متممة منذ سنوات طويلة ، و البناءات الغير مطابقة لرخصة البناء ، و البناءات التي انتهى أجلها القانوني المحدد في رخصة بنائها قبل إتمام الأشغال بها و

البنائات غير التامة التي لم يتحصل أصحابها على رخص البناء وهي كلها وضعيات ملموسة في البيئة العمرانية الجزائرية .

و لعل فرض المشرع لشهادة المطابقة يلعب دورا جوهريا في الموازنة بين المصلحة العامة العمرانية التي تقتضي الحفاظ على الأمن و البيئة و ايلاء الاهتمام للمظهر الجمالي للمدن من اجل ترقية إطار مبنى مهياً بانسجام .

أما فيما يخص التوصيات :

- إن أول مرحلة تنطلق منها المشاريع الترقية هي تحديد و اختيار الأوعية العقارية الموجهة لها ، هذا الاختيار الذي يمكن في بعض الأحيان أن ينتهك حرمة الأملاك العقارية التابعة للخواص التي يمكن التنبؤ بمصيرها ، لذا نوصي المشرع بمعالجة مثل هذه الوضعيات التي تتمح على أساسها مشاريع ترقية مجسدة على أوعية عقارية خاصة .

- نوصي على أن يمدد في مدة صلاحية رخصة البناء الممنوحة من طرف الهيئات المتخصصة خاصة في مشاريع الترقية العقارية والمقتصرة على مدة سنة 1 والتي تعتبر في اغلب الأحيان مدة ليست بالكافية لإتمامها هذا ما يخفف العبء على الإدارة من جهة و من جهة أخرى إعطاء الوقت الكافي لإعداد و تسليم المشاريع للمقتنين .

- نجد المادة 9 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 المحدد للخصائص التقنية و الشروط المالية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم ، بأن قيدت المرقين العقاريين على اقتراح سعر التنازل وفقا للتشريع مضبوط بسعر 40.000 دج للمتر المربع المعادل للمساحة الإجمالية للسكنات الترقية المدعمة المقدرة بحوالي 70 متر مربع ليصبح سعر السكن الترقوي مقدر ب 280.000.0 أي مائتين و ثمانين مليون سنتيم و الجدير بالتنويه عنه أنه في نفس الوقت تم إغفال الجزاءات والعقوبات التي يجب أن يتعرض لها المرقين العقاريين في حال تجاوز سعر التنازل المضبوط ، ومنه نوصي المشرع بمعالجة هذه التجاوزات من خلال فرض جملة من العقوبات التي تطبق على المرقين المخالفين .

- يجب على المشرع إضفاء دفاتر شروط على كافة أنواع نشاطات الترقية العقارية .

- يجب على المشرع أن يولي أهمية للترقية العقارية التجارية بالعمل على سن منظومة تشريعية و تنظيمية تعمل على تحديدها و ضبطها.

أولا : المراجع باللغة العربية

1- الكتب :

- 1 - أمير يحيوي ، منازعات أملاك الدولة ، دار هومة ، الجزائر ، 2004 .
- 2 - السيد أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء و الهدم بين تشريعات البناء و الأوامر العسكرية كالقرارات الوزارية كأحدث أحكام القضاء ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، مصر ، 2002.
- 3 - حامد الشريف ، الطعن في القرارات الإدارية في المباني أمام محاكم مجلس الدولة ، دار المطبوعات الجامعية ، مصر ، 1996 .
- 4 - حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، دار هومة ، الجزائر ، 2009.
- 5 - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة ، الطبعة السابعة ، دار هومة ، الجزائر ، 2009.
- 6 - عبد الفتاح محمد وهيبه ، في جغرافية العمران ، دار النهضة العربية ، بيروت ، 1980 .
- 7 - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، دار الفجر للنشر والتوزيع ، الجزائر ، طبعة 2005.
- 8 - نزيه نعيم شلالا، دعاوى رخص البناء، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2006.
- 9 - نعيم مغبغب ، مقالات البناء الخاصة ، الطبعة الرابعة ، منشورات الحلبي ، لبنان ، 2009.
- 10 - محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية ، دار الفكر الجامعي ، الإسكندرية ، مصر ، 2006 .

2/ الرسائل الجامعية

- 1- بريكي محمد ، النظام العام في مادة البعث العقاري ، جامعة المنار، تونس، 2014/2017 ، أطروحة دكتوراه (لم تناقش بعد) .
- 2- حسينة غواس ، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2011/2012.
- 3- عبد الرحمان عزوي ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، سنة 2007 .
- 5- عزري الزين ، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ، أطروحة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة .
- 6- كمال تكواشت ، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2008/2009.

3/ المجلات:

- 1- بورويس زيدان، علاقة التوثيق بالنشاط العمراني، مجلة الموثق .
- 2- عبد الحميد دليمي ، " المدينة الجزائرية بين استحالة الهروب وصعوبة الصراع " ، مجلة العلوم الإنسانية ، جامعة محمد خيضر، بسكرة ، العدد الثاني عشر ، نوفمبر 2007 ، منشورات جامعة بسكرة .
- 3- محمد الصغير بعلي ، ((تسليم رخصة بناء في القانون الجزائري)) ، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية ، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي ، العدد الأول ، مارس 2007 .
- 4- عزري الزين ، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري ، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة ، الجزائر ، العدد الثالث ، فيفري 2008.

4/ قائمة النصوص القانونية

أ/ النصوص التشريعية :

- 1- الأمر رقم: 71-85 المؤرخ في 29: ديسمبر 1971 المتضمن إحداث هيئة المراقبة التقنية للبناء و تحديد قانونها، الملغى بالمرسوم 86-205 المؤرخ في 19 أوت 1986 يتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء إلى الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في وسط البلاد ، ج.ر./ع.34.
- 2- قانون رقم: 95-07 المؤرخ في : 25 يناير 1995 المتعلق بالتأمينات، ج.ر./ع.13، المعدل و المتمم بالقانون رقم 04/06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 ج.ر./ ع.15.
- 3- القانون رقم: 08 - 15 مؤرخ في: 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها جريدة رسمية عدد 44.
- 4- القانون رقم: 04/11 الموافق 17 فبراير 2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية عدد 14.

ب/ النصوص التنظيمية :

- 1- المرسوم رقم: 86- 206 المتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في جنوب البلاد، ج.ر./ع.34.
- 2- المرسوم رقم : 86-207 المتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في غرب البلاد، ج.ر./ع.34.
- 3- المرسوم رقم : 86-208 المتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في شرق البلاد، ج.ر./ع.34.
- 4- المرسوم رقم : 86-209 المتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في الشلف ، ج.ر./ع.34 .
- 5- المرسوم التنفيذي رقم: 06 - 55 المؤرخ في: 30 يناير 2006 يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة جريدة رسمية رقم 06 .

قائمة المراجع

6-المرسوم التنفيذي رقم : 15-19 مؤرخ في: 4ربيع الثاني عام 1436 الموافق ل25 يناير سنة 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، الجريدة الرسمية ، العدد07.

ج/ القرارات الوزارية :

1- القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 11 : جمادى الثانية عام 1432 الموافق 14 مايو سنة 2011، يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم.

د/ دفاتر الشروط :

1- دفتر الشروط النموذجي المتضمن تعهد المرقي العقاري للتكفل بالخصائص التقنية الخاصة بالشروط المالية وشروط تنفيذ مشروع السكنات الترقية المدعمة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 53 .

ثانيا : قائمة المراجع باللغة الفرنسية :

1-Henri Jacquot, François Ppriet, Droit de l'urbanisme, Dalloz, Delta, 3^eEdition 1998

2 -G.Peiser , Droit administratif – Edition Dalloz, 1971.

3- Bernard Drobenko , droit de l'urbanisme , 3 édition , gualino editeur.

4-Jacqueline Morand – Deviller, droit de l'urbanisme, 7^eedition,dalloz,France, 2006.

الصفحة	العنوان
ب	المقدمة
02	الفصل الأول: الضوابط القانونية السابقة لعملية البناء في الترقية العقارية
03	المبحث الأول: الترخيص لعملية البناء في الترقية العقارية
04	المطلب الأول : مفهوم رخصة البناء
04	الفرع الأول: تعريف رخصة البناء
06	المطلب الثاني: خصائص و أهمية رخصة البناء
06	الفرع الأول : خصائص رخصة البناء
10	الفرع الثاني :أهمية رخصة البناء
12	المبحث الثاني: إجراءات منح رخصة البناء
13	المطلب الأول : الشروط القانونية لطلب رخصة البناء
13	الفرع الأول : صفة طالب رخصة البناء
14	الفرع الثاني : مضمون الطلب و مكوناته
18	المطلب الثاني : كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة البناء
18	الفرع الأول : الجهة المختصة بمنح قرار رخصة البناء
23	الفرع الثاني : التحقيق في طلب رخصة البناء
29	الفصل الثاني : الضوابط القانونية في تنفيذ عملية البناء في الترقية العقارية
30	المبحث الأول : الشروط التقنية لإنجاز المشاريع
30	المطلب الأول : المواصفات التقنية للسكن
31	الفرع الأول : شروط خاصة خارج السكن
36	الفرع الثاني : شروط خاصة بالمسكن

43	المطلب الثاني : شروط تنفيذ المشروع
43	الفرع الأول : شروط خاصة في الأجال والمتابعة
44	الفرع الثاني : تدخل هيئة المراقبة التقنية للبناء
47	المبحث الثاني : رقابة بعد انجاز مشاريع الترقية العقارية
48	المطلب الأول : مفهوم شهادة المطابقة
48	الفرع الأول : تعريفها
49	الفرع الثاني : طبيعة شهادة المطابقة
50	المطلب الثاني : إجراءات تسليم شهادة المطابقة
50	الفرع الأول : كيفية إجراء المطابقة
51	الفرع الثاني : تسليم شهادة المطابقة
56	الخاتمة
60	قائمة المراجع