

## 9-1-1-3 رخصة البناء

بالرجوع إلى المواد 49 و 51 و 55 من القانون 29-90 و طبقا للمادة 42 الـ 62 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 يتكون ملف طلب الحصول على رخصة البناء حسب طبيعة المشروع في 3 نسخ للسكن الفردي و 6 نسخ في الحالات الأخرى " المشاريع المستقبلية للجمهور و السكنات الجماعية من الوثائق التالية :

- ✓ ملف إداري.
- ✓ ملف الهندسة المعماري.
- ✓ ملف تقني للمهندس المدني.

تدرس الملفات حسب الاختصاص على مستوى الشباك المشترك للبلدية - الولاية أو الوزارة وفق التشكيلة و الآليات و الأجل الذي حدده المرسوم المذكور أعلاه التي حددت بـ 15 يوم و إلزامية الرد الإدارة إيجابا أو سلبا مع حق الطعن التدرجي من المستوى الأدنى إلى الأعلى "بلدية-ولاية-وزارة".

### أ- تعريف رخصة البناء

وردت عدة تعاريف لرخص البناء ، منها " هي الرخصة التي تمنحها سلطة ادارية مختص لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل نفيذ أعمال البناء ".  
و عرفت أيضا بأنها: " التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي ستتم تحترم الضروريات القانونية و التنظيمية في مجال العمران.  
كما عرفت أيضا بأنها " 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 التعمير". وهذا ما جاء في المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25/01/2015 المتعلق بشهادات

### ب) مميزات رخص البناء

واقعية لأنها مرتبطة بأموال حقيقية و هي الأرض يتم انجاز البناء عليها.

- ذات ميزة قابلة للتحويل ، بحيث الإدارة المختصة تمنح هذه الرخصة بأخذ قرار تحويل رخصة البناء

- تتميز أيضا بالأسبقية أي سابقة لكل بناء، و دون هذه الرخصة فان صاحب البناء يكون بذلك قد ارتكب جنحة.
- لها ميزة النظام العام بحيث بائع الأرض لا يملك أي ضمان للمشتري بما يتعلق بهذه الرخصة، و حتى الإدارة المختصة لا يمكن أن تمنح رخصة البناء بالوعد أو باتفاق.
- لها ميزة التحفظ لحقوق الغير مثل حقوق الجوار مع احترام الارتفاقات الخاصة بالمنظر.
- ذو طابع توحيدي بواسطة بعض التنظيمات الخاصة ، مثلا عمارات ذات ارتفاع عال ، حماية التراث الطبيعي و الثقافي و خاصة التاريخي .
- لها ميزة العمومية أي ذو طابع عام لأن شرط رخصة البناء مفروضة لكل شخص طبيعي كان أو المعنوي ، و على المستوى الوطني و تمس كل عمليات البناء مهما كانت طبيعة المشروع المراد انجازه و إقامته .

### ج ) تسليم رخصة البناء :

إصدار رخصة البناء أو تسليمها يكون من اختصاص رئيس البلدية/الوالي أو الوزير المكلف و هذا حسب طبيعة البناء أو عدد السكنات ، و تسلم رخصة البناء بعد التحقق من أن المبني المراد إقامته تتوفر فيه الشروط التي تفرضها الأحكام التشريعية و التنظيمية الجاري العمل بها .  
و الرخصة لا تسلم إلا إذا كان مشروع البناء ينص على إقامة الخطوط العريضة من التجهيزات الضرورية ، كما يتم تسليمها إذا كان أيضا البناء المزمع إقامته يتلاءم و: أحكام مخطط شغل الأرض في حالة عدم وجوده

مخطط توجيهي للتهيئة و التعمير في حالة عدم مجودهما القواعد العامة التي جاءت في القانون 90/29 و كذا المرسوم التنفيذي 91/175 حسب هذا الترتيب.

و طلب رخصة البناء يكون من طرف المالك أو موكله أو مستأجر لديه المرخص لهم قانونيا أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية بمعنى أنه يشترط لكل تشييد لبناية أو تحويل بناية أو ترميمها أو إجراء أي تغييرات على البناء رخصة للبناء ، و في حالة عدم استكمال البناء في الأجل المحدد في القرار المتضمن الرخصة هنا لا بد من تقديم طلب جديد لرخصة البناء و هو إجباري لكل مشروع أو لاستئناف الأشغال ، لأنه لايسمح بإنجاز المشروع أو مواصلة البناء بدون إظهار رخصة البناء .

#### د ( الجهة المعنية بتسليم رخصة البناء

يرسل طلب رخصة البناء و الوثائق المرفقة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية محل وجود الأرض أو الأراضي المراد انجاز البناءات عليها ؛ لتدرسها إن كانت من صلاحيتها أو ترسلها للجهة المعنية

#### هـ ( شروط تسليم رخصة البناء

تسليم رخصة البناء بعد التحقيق من أن المبنى المراد إقامته تتوفر فيه شروط التي تفرضها الأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها و المتمثلة في:

- مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأرض و في حالة غياب أو انعدامه، فما مدى مطابقته لمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو وفق القواعد العامة للعمران.

- تبيان موقع البناءات و نوعها و محل إنشائها ، خدماتها ، حجمها و مظهرها العام ، أو مدى تناسقها مع المكان اعتبارا لتوجيهات التعمير.

الحالات التي يجب فيها رفض منح رخصة البناء:

\*تنص المادة 52 من المرسوم التنفيذي 15/19 على أنه لا يمكن أن يرخص بالبناء إلا إذا كان المشروع متعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي - المخطط التوجيهي - رخصة التجزئة أو المطابقة لوثيقة تحل محل ذلك.

\*المادة 55 الرفض يكون مبرر و بمقتضى هذا النص فعلى الإدارة أن تصدر قرارها برفض الرخصة كلما كان مشروع البناء مخالفا لأحكام مخطط شغل الأراضي ، و بمفهوم المخالفة يعتبر قرارا إداريا غير مشروع ذلك الذي يصدر بالموافقة على البناء الذي يخالف مقتضيات مخطط شغل الأراضي ، يمكن أن يكون محل طعن الإلغاء . كذلك الحال إذا كان مشروع البناء سيقام على أراضي مجزأة، و كذا هذا المشروع مخالفا لتوجيهات رخصة البناء مع ضمان حق الطعن الإداري بالتدرج أو اللجوء إلى القضاء المختص.

ملاحظة: في حالة انقضاء آجال صلاحية رخصة البناء المحدد في قرار الرخصة و المقترحة من طرف مكتب الدراسات يمكن تجديدها كالتالي:

\*- في حالة عدم بدء الأشغال أو مطابقتها لرخصة الأصلية تجدد بموجب الملف القديم.

\*- في حالة وجود إشغال غير مطابقة لرخصة الأصلية تجدد بملف تقني جديد.

نصت عليها المواد 33 إلى المادة 40 تكون في حالة البنائيات المنجزة . و هي شهادة تمنحها البلدية لطالباها وفق الشروط التالية:

- وجود بناء لا تمنح في حالة الأرض الشاغرة.

- الملف المطابق لمف رخصة البناء يرفق بمخطط التقسيم المعد من طرف خبير عقاري.

- يدرس الملف بنفس الطريقة كملف رخصة البناء.

### 9-1-1-5 رخصة الهدم:

#### أولاً: تعريف رخصة الهدم:

رخصة الهدم قرار إداري يشترط في أي عملية هدم لضمان تنفيذها في الظروف الأمنية و التقنية المطلوبة سواء كان الهدم كلياً أو جزئياً، و ذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقاً لأحكام القواعد القانونية المعمول بها أو عندما تكون البناية موضوع الهدم سندا للبنائيات المجاورة و عملية الهدم يشكل خطر على الجوار مما يتطلب تقنيات يتقنها ذوا الاختصاص .

#### ثانياً: خصائصها:

تتميز رخصة الهدم بجملة من الخصائص نذكر منها مايلي:

-لايجوز قانونا الترخيص بالهدم بأمر شفوي أو إذن إداري بل بموجب قرار إداري.

-تصدر رخصة الهدم من الجهة المختصة بذلك و هي رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقاً لنص المادة 68 من القانون 29-90.

-أن يكون مضمون القرار إزالة جزء أو كل من البناية لها طابعاً مادياً.

-تتميز بطابعها العام حيث تفرض على كل شخص طبيعي أو معنوي من القانون العام أو القانون الخاص.

-ذات طابع نوعي حيث تفرض على الأقاليم محددة بدقة من طرف المشروع وردت في المادة 46 من القانون 29-90.

-ذات طابع مسبق حيث لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية دون الحصول المسبق على الرخصة.

#### ثالثاً: مجال تطبيقها :

-يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 من القانون 29-90 المعدل و المتمم.

-لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم و ذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقاً لأحكام التشريعية التنظيمية المطبقة عليها . أو عندما تكون البناية موضوع الهدم سندا لبنائيات مجاورة. الأحكام الخاصة بالبنائيات الآيلة للانهدام،

خاصة بالبنائيات التي تشكل خطر على الساكن حيث وبعد استشارة الجهات المعنية المتمثلة في:

\*التعمير أو الحماية المدنية .

\* يمكن لرئيس البلدية إلزام المالك بترميم أو هدم هذه البناية وعند الاقتضاء القيام مقامه، بعد القيام بالإجراءات الإدارية و القانونية اللازمة و الموضحة في المرسوم 19/15 على أن يلزم المالك بتسديد النفقات.

### ج) إجراءات تحضير و تسليم رخصة الهدم :

- الطلب: يجب أن يتقدم بطلب رخصة الهدم و التوقيع عليها من مالك البناية الآيلة للسقوط أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة التي عليها أن تقدم عند الاقتضاء الوثائق التالية:
- نسخة من عقد الملكية أو ما يعادلها.
- نسخة من العقد الإداري الذي يوضح تخصيص البناية المعنية.
- \*يشمل الملف المرفق بطلب الهدم على ما يلي:
- مخطط الموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000.
- مخطط الكتلة يعد على سلم 1/500 من البناية الآيلة للهدم أو المعدة للحفظ في حالة الهدم الجزئي.
- مخطط التنفيذ للبناء 1/50 او 1/100
- عرض لأسباب عملية الهدم المبرمجة.
- المعطيات حول الشروط الحالية للاستعمال.
- حجم أشغال الهدم و نوعها.
- تقرير مفصل لعملية الهدم "التقنية والوسائل المستعملة" معد من طرف مهندس مدني معتمد.
- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.

### ح- تسليم رخصة الهدم:

تسلم رخصة الهدم في شكل قرار من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد الدراسة على مستوى الشباك المشترك بحضور الهيآت التي تتم في إطار التشريع و التنظيم الجاري بهما العمل في الإقرار بالرفض أو إبداء الرأي بالموافقة مكيف بتحفظات خاصة ، و يبلغ القرار و الرأي إلى صاحب الطلب ويمكن للمواطنين الاعتراض كتابيا على مشروع الهدم لدى رئيس البلدية المختص إقليميا و في حالة الاعتراض غير مبرر أو غير مدعم بوثائق شرعية فالاعتراض لا يقبل.

كيفية الإعداد و الحصول عليها موضح في المواد 6 إلى 70 من المرسوم التنفيذي 19-15.

من جهة أخرى لا يمكن لصاحب طلب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد الحصول على رخصة الهدم بعد إعداد تصريح بفتح الورشة في غضون ذلك تصبح رخصة الهدم منقضية أو منتهية الصلاحية في الحالات التالية:

-إذا لم تحدث عملية الهدم خلال خمسة سنوات

-إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة

إذا ألغيت الرخصة بموجب قرار من العدالة.

### 9-2- آليات الرقابة البعدية:

هي آلية منحها القانون للسلطات العمومية لمراقبة و متابعة مدي احترام التراخيص و شهادات التعمير المحصل عليها بعد الانتهاء من الأشغال حسب موضوعها من طرف المستفيدين منها. الشهادات التي تمنحها السلطات العمومية وفق هذه الآلية تشكل شرط ضروري و ملزم لأي استعمال، استغلال أو تعامل عقاري من كراء، تبادل، هبة، بيع أو أي شكل آخر من التعامل. تتمثل هذه الشهادات في ما يلي:

### 9-2-1 شهادة الاستغلال:

هذه الشهادة التي يمنحها رئيس البلدية للمستفيد من رخصة التجزئة بعد الانتهاء من أشغال التهيئة المذكورة في دفتر الشروط و الموضحة في مخططات الملف التقني "شبكات -الماء الشروب و المستعملة- الكهرباء و الغاز-الطرق و مواقف السيارات- مساحات اللعب و الخضراء-..." وفق الشروط التقنية المطلوبة التي طيلة مراحل الانجاز كانت موضوع متابعة من لدن مكاتب دراسات مختصة و معتمدة .

إجراءات الحصول عليها مذكورة في المرسوم التنفيذي 19/15. مع ملاحظة انه يمكن منحها على مراحل للتوضيح: مثلا إذا كانت لدينا تجزئة ترايبية بها 60 قطعة، أنجزنا تهيئة 16 قطعة يمكن الحصول على شهادة الاستغلال ل16 قطعة القصد من ذلك هو تخفيف الأعباء المالية على صاحب التجزئة العاجز عن تهيئة كامل التجزئة لكي يتمكن من مباشرة البيع أو الكراء للحصول على المال لإكمال الإشغال .

### 9-2-2 شهادة المطابقة:

هذه الشهادة التي يمنحها رئيس البلدية للمستفيد من رخصة البناء بعد الانتهاء من أشغال الانجاز و مطابقته للترخيص الممنوح ، إذ تعتبر ترخيص بالسكن أو الاستغلال البناء. إذا كان مخطط الكتلة يضم أجزاء منفصلة و يمكن استغلالها منفصلة، يمكن منح شهادة مطابقة جزئية كمثل توضيحي: لدينا مشروع بناء معهد به جناح بيداغوجي و جناح المخابر و آخر للمكتبة إضافة لجناح الإدارة كلهم منفصلين و يمكن استغلال كل جناح بصفة مستقلة و آمنة، إذا أكملنا انجاز أي جناح يمكن حصوله على شهادة المطابقة الجزئية دون انتظار انجاز الكل.

هذه الشهادات نصت عليهما المواد 63 إلى المادة 69 من نفس المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 و المتعلق بشهادات التعمير.