

جامعة عمارة ثليجي الأغواط

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

عقود التعمير على ضوء التعديلات الجديدة

مذكرة في إطار مقتضيات نيل شهادة الماستر في القانون العقاري

إشراف الأستاذ:

أولاد العيد الطاهر

إعداد الطلبة:

1/ زروقي موسى

2/ عبد الحاكم محمد النذير

لجنة المناقشة

- الأستاذ: بن صالح محمد الحاج عيسى.....رئيساً
- الأستاذ: أولاد العيد الطاهر.....مشرفاً ومقرراً
- الأستاذ: النوعي أحمد.....عضواً مناقشاً

السنة الجامعية: 2022/2021

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

(وَقُلْ رَبِّ زِدْنِي عِلْمًا)

صدق الله العلي العظيم

سورة طه: من الآية 114

شكر و عرفان

كل الشكر لله تعالى أولا وأخيرا أن هدانا وأمدنا بالعزم
والصحة والإرادة والقوة والصبر لإنجاز هذا العمل
المتواضع.

ثم الشكر الجزيل إلى الأستاذ المشرف "أولاد العيد الطاهر"
لإشرافه على هذا العمل وعلى مساعدته وصبره علينا، جزاه
الله عنا خير الجزاء وأطال في عمره ورزقه الصحة والعافية،
و شكرا جزيلا والشكر لا يكفي إلى كل الأساتذة أعضاء لجنة
المناقشة الموقرين، ولكل الإداريين والحقوقيين ولكل من كان
عونا وسندا لنا في إتمام هذا العمل من قريب أو من بعيد.

إهداء

إلى من قال فيهما الله عزوجل:

"وَبِالْوَالِدَيْنِ إِحْسَانًا"

الوالدان العزيزان

إلى العائلة وجميع الأصدقاء.

شكرا للجميع.

زروقي موسى

عبد الحاكم محمد النذير

مقدمة

إن عقود التعمير هي تلك الآليات التي من شأنها رقابة العمران ومدى تطابقها وإحترامها لمخططات التهيئة والتعمير (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مخطط شغل الأراضي) وقوانين البناء والتعمير والبيئة، حيث تنقسم هذه الآليات والعقود إلى قسمين وهما الآليات القبلية للرقابة العمرانية وهذه الأخيرة تتمثل في ثلاث شهادات ورخص عمرانية وهم رخصة البناء ورخصة التجزئة وشهادة التعمير وينحصر دور عقود التعمير القبلية في القرارات الصادرة من طرف الإدارة وذلك من خلال السماح بإقامة بناء جديد أو تعديل لبيانات قائمة أو تعليقها أو توسيعها وكذلك تجزئة عقارات لأجل البناء، وكل هذا يعتبر من عمليات التهيئة والتعمير، أما عن القسم الثاني لعقود التعمير فيتمثل في الآليات البعدية للرقابة العمرانية وهذه الأخيرة هي بدورها تضم شهادات ورخص عمرانية بدءا بشهادة المطابقة ورخصة الهدم وكذلك شهادة التقسيم أما عن دور هذه الآليات البعدية للرقابة العمرانية فهو في أنها تمارس كذلك من طرف الجهات الإدارية المختصة عند الانتهاء من انجاز البناءات أو تهيئة القطعة الأرضية أو تجزئتها من أجل البناء فيها.

- أهمية الموضوع:

تمتاز الرخص وشهادات التعمير بأهمية كبيرة حيث أنها تعتبر من الضوابط التي تضعها الإدارة حيث أن هذه العقود تساعد في عمليات التهيئة والتعمير وكذلك بالتحكم في أعمال البناء والحد من إقامة وإنجاز البناءات العشوائية غير مرخص لها من طرف الإدارة المختصة ورؤية ما إذا كانت البناءات وأعمال التهيئة تتماشى مع المعايير القانونية و يمكن القول على أن رخص وشهادات التعمير تمتاز بطابع إلزامي وتنظيمي وهذا لأن الحصول عليها يكون قبل القيام بأعمال البناء وبعد الإنتهاء منه.

- أهداف الموضوع:

لقد كان هدفنا من القيام بهذا الموضوع هو في:

- إبراز مدى فعالية عقود و أدوات التهيئة والتعمير.
- التعرف على قواعد واجراءات هذه الرخص والشهادات.
- توضيح كفاءات التهيئة والتعمير والتحكم فيها.

- في التأكيد على انه لايمكن القيام بعملية بناء او تهيئة إلا بعد الولوج للادارة للحصول على هذه الرخص والشهادات.

- ابراز الاهمية التي تتمتع بها ادوات العمران.

- في اظهار دور الادارة في ضبط عملية البناء .

- أسباب ودوافع إختيار الموضوع:

وإن أسباب إختيارنا لهذا الموضوع تعود إلى الإشكالات التي يطرحها في ميدان التهيئة والتعمير ، وأن هذا الموضوع من مواضيع مهمة وبغية معرفة الدور الذي تلعبه الإدارات المتخصصة في هذا المجال كما أن قلة الدراسات لهذا الموضوع تجعلنا نتدفع لاختياره لمعرفة المزيد في هذا المجال ، وكذلك ما جاءت به التعديلات الجديدة في النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، في ما يخص الإضافات والثغرات وحل الإشكالات التي لم تجد حولا في القوانين السابقة.

- الصعوبات التي واجهت البحث:

بما أن موضوع الذي تناولناه له أهمية كبير في مجال قانون التهيئة والتعمير إلا أنه مثله مثل أي بحث آخر وذلك من أن كل بحث ودراسة تقابل بعض العراقيل او ما يمكننا القول بعض الصعوبات التي تواجه أي باحث.

والصعوبات التي واجهناها في بحثنا كانت من ناحية أن عقود التعمير تنظمها مجموعة من النصوص القانونية إلا أن هذا الموضوع يتميز ببعض التعديلات وربما بإلغاء بعض المواد أو قوانين كانت تضبطها مما صعب علينا إختلاف المفاهيم والإجراءات بين القوانين المعدلة والملغاة ، ولأن هذا قد تعرض لبعض التعديلات فإننا وجدنا قلة في جمع المادة العلمية من ناحية إجتهد الفقهاء والباحثين وهذا ما حد في كمية المصادر والمراجع التي تحصلنا عليها لإنجاز هذا البحث .

- الإشكالية:

وعلى ضوء ما سبق طرحنا الإشكالية التالية :

فيما تتمثل التعديلات التي طرأت على رخص وشهادات التعمير ؟

وبهدف معالجة دقيقة للموضوع نطرح الإشكاليات الفرعية الآتية :

- ماهي الأدوات القبلية للرقابة العمرانية ؟ وماهي إجراءات الحصول عليها ؟

- ماهي الآليات البعدية للرقابة العمرانية وإجراءات الحصول عليها ؟

- المنهج المتبع :

إعتمدنا في دراستنا لهذا لموضوع " عقود التعمير على ضوء التعديلات الجديدة " على منهجين هما كالتالي:

(1)- المنهج الوصفي: وهو أحد أبرز المناهج المهمة المستخدمة في الدراسات العلمية ورسائل الماجستير والدكتوراه ، ومناهج البحث العلمي بوجه عام، حيث يساهم في التعرف على ظاهرة الدراسة، ووضعها في إطارها الصحيح، وتفسير جميع الظروف المحيطة بها، ويعد ذلك بداية الوصول إلى النتائج الدراسية التي تتعلق بالبحث، واستخدام منهج معين في البحث يتطلب وقتا وجهدا كبيرين في سبيل الوصول إلى جميع المعلومات والبيانات التي تتعلق بظاهرة البحث.

(2)- المنهج التحليلي: ويعتمد هذا المنهج على إجراء دراسة معمقة لكل جزئية من جزئيات البحث فلا يكفي بعرض وتجميع ما هو كائن وموجود بل يتناول كل جزئية بعد وصفها بالتحليل .

خطة البحث

مقدمة:

الفصل الأول : الآليات القبلية للرقابة العمرانية

المبحث الأول : رخصة البناء أداة قانونية لضبط وتنظيم عملية البناء

المطلب الأول : مفهوم رخصة البناء

المطلب الثاني : اجراءات منح رخصة البناء

المبحث الثاني : رخصة التجزئة ضمانا قبلية لسلامة البناء

المطلب الأول : مفهوم رخصة التجزئة

المطلب الثاني : إصدار رخصة التجزئة

المبحث الثالث : شهادة التعمير

المطلب الأول : مفهوم شهادة التعمير

المطلب الثاني : إجراءات تسليم شهادة التعمير

الفصل الثاني : الآليات البعدية للرقابة العمرانية

المبحث الأول : شهادة المطابقة آلية قانونية لمنح البناء الشرعية القانونية

المطلب الأول : مفهوم شهادة المطابقة

المطلب الثاني : إجراءات تسليم شهادة المطابقة

المبحث الثاني : رخصة الهدم أداة وقائية وردعية

المطلب الأول : مفهوم رخصة الهدم

المطلب الثاني : إجراءات تسليم رخصة الهدم

المبحث الثالث : شهادة التقسيم

المطلب الأول : مفهوم شهادة التقسيم

المطلب الثاني : إجراءات تسليم شهادة التقسيم

خاتمة.

الفصل الأول

الآليات القبلية للرقابة العمرانية

تتمثل الآليات القبلية للرقابة العمرانية في مجموع الرخص التي تمنحها الإدارة تماشيا مع الإجراءات الواردة في قانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم بموجب القانون 05-04، وباقي النصوص التشريعية و التنظيمية الصادرة بعده و الالتزام بهذه الإجراءات يكون من قبل الإدارة ذاتها حتى تكون القرارات الصادرة عنها مشروعة لا يتخللها عيب من عيوب القرار الإداري ثم من قبل الأفراد حتى يتمكنوا من الحصول على الرخص الضرورية ، إن الضمان الأساسي لاحترام قواعد العمران هي أن تستند أعمال البناء إلى الرخص الإدارية تمكن الأفراد من تلبية حاجياتهم المختلفة في مجال البناء محافظة في نفس الوقت على مقتضيات حماية البيئة و الاستغلال العقلاني للعقار.

كما أن للإدارة حق مراقبة استغلال و استعمال الأراضي العمرانية و يتمثل ذلك في تنظيم الرخص المسبقة لإستعمال و استغلال هذه الأراضي و يتعلق الأمر هنا بإقامة بناء جديد أو تعديل بناء قائم أو توسيعه أو تعليته أو تجزئة العقارات إلى عدة قطع بغرض البناء عليها، ذلك قصد التحكم في التعمير.

في هذا الفصل سنتطرق إلى رخصة البناء كأداة قانونية لضبط وتنظيم عملية البناء (المبحث الأول)، ثم إلى رخصة التجزئة (المبحث الثاني)، وأخيرا سنتطرق إلى شهادة التعمير (المبحث الثالث).

المبحث الأول: رخصة البناء أداة قانونية لضبط وتنظيم عملية البناء (أنظر الملحق 01)

في هذا المبحث سنحاول التطرق فيه إلى مفهوم رخصة البناء في المطلب الأول ، ومن خلال هذا المطلب سنقوم بتحديد تعريف لهذه الرخصة أما في الفرع الثاني سنتكلم عن خصائص رخصة البناء وطبيعتها القانونية ، وبالإضافة إلى ذلك سنتكلم عن إجراءات منح رخصة البناء في المطلب الثاني بدءا من تقديم الطلب (الفرع الأول) إلى دراسة الطلب والبت في رخصة البناء (الفرع الثاني).

المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء

تعد رخصة البناء الضمانة الأساسية التي اعتمدها المشرع الجزائري لاحترام قواعد قانون العمران ، وهي الألية القانونية التي تأتي مباشرة بعد المخطط التوجيهي التهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي لتحويل الأفكار والبيانات المجسدة في المخططات إلى شيء ملموس، شرط إحترام مقتضيات النظام العام

العمراني، من خلال تحقيق المصلحة الخاصة من أعمال البناء في إطار حماية البيئة والإستغلال العقلاني للعقار¹.

الفرع الأول: تعريف رخصة البناء

غالبا مايتجنب المشرع الجزائري الخوض في مسألة تعريف بعض الموضوعات ، كما هو الحال في رخصة البناء فاسحا المجال للفقهاء والقضاء كونهما عادة مايقدمان تعريف جامع مواكب لمستجدت الموضوع قيد التشريع والتعديل المتواصلين ، ولكن معظم التعاريف تجمع على أن رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر من السلطة المختصة قانونا بمنح بمقتضاه الحق للشخص الطبيعي أو المعنوي لأقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون التعمير. ورخصة البناء هي قرار إداري فردي ، حيث الحصول عليها ضرورة حتمية لإنجاز أشغال البناء من أجل بناء منزل صغير أو مجمع كبير ، سواء كان المالك صغيرا أو مقاول كبير لا بد له من طلب رخصة قبل البناء².

الفرع الثاني : خصائص رخصة البناء وطبيعتها القانونية

أولا : خصائص رخصة البناء

بالرجوع إلى القانون 90/29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم والنصوص القانونية ذات الصلة نجد أن لرخصة البناء مجموعة من الخصائص حسب المادة 52 فقرة 2 التي تنص على ' تحضر رخصة البناء وتسلم في الاشكال وبالشروط والأجال التي يحددها التنظيم' وتتمثل في :

¹ بالة عبد العالي ، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات، النشر الجامعي الجديد، تلمسان- الجزائر، 2021، ص 89.

² مريم عماري ، مريم بخاري ، الآليات القانونية للرقابة على التعمير في الجزائر ، شهادة ماستر تخصص قانون عقاري، جامعة الدكتور يحيى فارس ، المدينة ، الجزائر ، 213/2012 ، ص 6.

أ - قرار إداري صادر عن سلطة إدارية مختصة:

لا يعد ترخيصا بالبناء أي شكل من التصرفات القانونية التي لا تتم في صورة قرار إداري ، فغالبا ماتشور نزاعات حول عدم شرعية الأعمال القانونية المتعلقة بالبناء ، هذا ما يجعل مصلحة المستفيد مهددة، ومثال ذلك كان يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء دون أن يتبع الإجراءات التي ينص عليها القانون عند منح رخصة البناء ، كما أن رخصة البناء لا تمنح إلا من سلطة إدارية مختصة بموجب القانون وإلا تعرضت للإلغاء للعيب في الإختصاص.

ب - أن يكون القرار قبليا:

أعمال البناء تحتاج إلى إستصدار رخصة بناء قبل المباشرة في الأشغال موضوع الطلب ، فهي لا تمنح لتسوية بنايات قائمة ، إذ كل بناء قائم بدون ترخيص يعتبر بناء فوضوي غير مشروع ، للإدارة سلطة إجبار صاحبه لإزالته ، وبالتالي فالإدارة تهدف من خلال هذا الترخيص إلى ممارسة الرقابة القبلية المسبقة على إنشاء وتنفيذ أعمال البناء وفقا للتشريع المتعلق بها .

ج - أن تشمل رخصة البناء على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم:

حيث نجد المادة 52 فقرتها الثانية من القانون 90/29 المنعلق بالتهيئة والتعمير تنص أنه " تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنائات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنائات الموجودة ولتغيير البناء الذي بمس الحيطان الضخمة منه أو الوجهاات المفضبة على الساحات العمومية ، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم او التسييج".

وبهذا يكون المشرع قد وضع معنى لأعمال البناء في حين نجده في نص المادة 33¹ من المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 مايو 1991 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك ، قد اكتفى بذكر: "يشترط كل تشييد لبنانية أو تحويل لبنانية على حيازة رخصة البناء"².

¹ المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 نص المادة 33 .

² مريم عماري ، مريم بخاري ، مرجع سابق، ص 8 .

ثانيا : الطبيعة القانونية لرخصة البناء

سبق أن عرفنا رخصة البناء أنها قرار إداري صادر عن جهة مختصة محددة قانونا المتمثلة في ر.م.ش.ب أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير ، كل في حدود اختصاصه حسب المواد 65 و 66 و 67 من ق 90¹-29¹ والمواد 48 و 49 من م.ت 15-19² ، و يعرف القرار الإداري بأنه عمل قانوني انفرادي بإدارة إحدى السلطات الإدارية في الدولة ويحدث آثارا قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو إلغاء وضع قانوني قائم .

و تلقي رخصة البناء على صاحبها مجموعة من الالتزامات ، كضرورة إعلام رم ، شب بتاريخ فتح ورشة البناء ووضع لافتة تبين نوع البناء المسموح بها والتاريخ المتوقع فيه الانتهاء من الأشغال ، بالإضافة إلى اسم صاحب المشروع و غيرها من البيانات الأخرى، وفي حالة عدم انتهاء الأشغال في المدة المحددة وجب تقديم طلب إستئناف الأشغال .

رخصة البناء لها دور وقائي ورقابي وذلك عن طريق فرض مقاييس التخطيط العمراني التي تضمن قواعد الأمن والصحة وسلامة الأشخاص و ممتلكاتهم ، كما تساهم رخصة البناء وبدور كبير في المحافظة على البيئة والجمال العمراني، كما يترتب كذلك على اعتبار رخصة البناء قرارا إداريا أنها تمنح لكل متضرر حق اللجوء إلى القضاء برفع دعوى أمام القاضي الإداري³.

المطلب الثاني: إجراءات منح رخصة البناء

تعتبر الإجراءات القانونية لطلب رخصة البناء الخطوة الأساسية التي يجب مراعاتها لأن إتباع إجراءات معينة تضمن الرقابة الفعالة على حركة البناء ، فعلى المعني بالأمر تقديم طلب إلى الجهة المختصة (أولا) ، وبعدها دراسة الطلب والبت في رخصة البناء .

¹ قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم مواد 65 ، 66 ، 67 .

² المرسوم التنفيذي 15-19 مواد 48 ، 49 .

³ شعلال سهام ، عطايف نادية ، نظام الرخص والشهادات في ظل القانون المتضمن التهيئة والتهيئة والتعمير 90-29 ، شهادة ماستر في القانون الخاص ، جامعة ألكلي محند أوالحاج ، البويرة ، الجزائر ، 2018، ص 10 .

الفرع الأول: تقديم الطلب

لقد جاء في نص المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أن يقدم طلب رخصة البناء من طرف المالك أو موكله أو المستأجر لديه ، أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة أرض أو بناية " ، وهذا ما يجعلنا نقوم بتحديد صفة طالب رخصة البناء وأيضا شروط طلب رخصة البناء .

أولا : صفة طالب رخصة البناء

لا يجوز لغير مالك الأرض أن يحصل على رخصة البناء لأن حق البناء مرتبط بملكية الأرض وهو ما نصت عليه المادة 50 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير¹ ، ومن ثم لا يجوز لغير المالك أن يحصل على هذه الرخصة غير أن المرسوم التنفيذي 15/19 مكن بعض الأشخاص من حقهم في طلب رخصة البناء وهذا في نص المادة 42 منه التي ذكرت المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا او الهيئة او المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية ، فصفة طالب رخصة البناء تم حصرها في :

1 - المالك : ويثبت صفته عن طريق عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحياة طبقا لقانون التوجيه العقاري² 90/25 المؤرخ في 18/11/1990 .

2 - وكيل المالك : وذلك عن طريق تقديم وكالة يوكل فيها مالك البناء شخص آخر ليقوم مقامه بذلك عن طريق وكالة رسمية وفقا للقانون المدني الجزائري

3 - المستأجر المرخص له : للمستأجر الذي يرغب في إقامة أشغال بناء على العين المؤجرة أن يتقدم بطلب رخصة البناء ، مرفقا بترخيص مالك الغير المؤجرة .

4- الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية : التخصيص هو أحد طرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة بمقتضاه بوضع عقار تابع للأملاك الوطنية الخاصة تحت تصرف مصلحة

¹ القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المادة 50 .

² القانون 90/25 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، المعدل والمتمم.

عمومية أو خاصة كالجهاز المستفيدة من نزع الملكية للمنفعة العمومية وأصحاب حق الامتياز على الأراضي التابعة للملكية الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية أو معترف بمنفعتها العمومية¹.

5- صاحب حق الامتياز: لم يتم تحديده ضمن نص المادة 42 من المرسوم التنفيذي² رقم 15/19 ، لكن منحه المادة 1 من القانون رقم 97/02 المؤرخ في 31/12/1997 المتضمن قانون المالية³ لسنة 1998 ، حق استخراج رخصة البناء ، حيث نصت على أنه يمكن التنازل أو المنح بامتياز للأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لمشاريع استثمارية بالمزاد العلني ، وذلك لهيئات عمومية أو المعترف بمنفعتها العمومية أو الجمعيات التي لا تتسم بالطابع السياسي ، ومؤسسات عمومية ذات الطابع الاقتصادي ، وأشخاص طبيعيين أو اعتباريين خاضعين للقانون الخاص ... يعطي المنح بالامتياز المذكور للمستفيد منه الحق في تسليم رخصة البناء طبقا للتشريع الساري المفعول .

وقد نصت المادة 22 فقرة 06 من المرسوم التنفيذي⁴ رقم 06/356 على أنه : « يكلف ممثل التعمير بمساعدة المستثمر في إتمام الترتيبات المرتبطة بالحصول على رخصة البناء والرخص الأخرى بحق البناء » .

مما سبق يتضح أن المشرع الجزائري سعى لمنح المستثمرين الحق في تقديم طلب الحصول على رخصة البناء ، لتتسبب عملية الاستثمار في البلاد .

6- المرقى العقاري: يخضع لنشاط الترقية العقارية هو الآخر للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء ، ولما كان نشاط الترقية العقارية يشكل إنجاز البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية ، فكان لزاما على المرقى العقاري الحصول على رخصة بناء مسبقة⁵.

¹ فاروق خثيري ، لبنى حاج عمر ، مخالفات البناء و التعمير ، في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر تخصص قانون عقاري ، جامعة الدكتور يحي فارس ، المدينة ، الجزائر ، 2013/2012 ، ص 224 .

² المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المادة 42.

³ القانون رقم 97-02 المؤرخ في 31/12/1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 مواد 1 و 51.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 356 المادة 22 فقرة 06 .

⁵ بالة عبد العالي ، مرجع سابق ، ص 103.

ثانيا : شروط طلب رخصة البناء

بالإضافة إلى هذه الوثائق القانونية التي تخص الصفة القانونية لطالب رخصة البناء وتلك المثبتة لهويته طبقا لما نصت عليه المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المذكورة أعلاه ، نصت المادة 43 من ذات المرسوم على مجموعة من الوثائق ذات الطابع التقني مكونة بذلك الملف التقني الذي يجب إرفاقه بطلب رخصة البناء ، حيث جاء فيها ما يلي : " يرفق طلب رخصة البناء بالملفات الآتية :

1 - الملف الإداري ، ويحتوي على :

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

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

ج - شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفقا للأحكام المذكورة أعلاه ، بالنسبة للبنىات 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 الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين القوام .

2 - الملف المتعلق بالهندسة المعمارية ، ويحتوي على :

أ- مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع .

ب - مخطط الكتلة على سلم 1/200 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500م² ، أو على سلم 1/500 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000م² وتتعدى 500 م² ، وعلى سلم 1/1000 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000م² ، 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 البناءات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها .
 - ارتفاع البناءات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية .
 - المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض .
 - بيان شبكات التهئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ، وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية .
 - ج - التصاميم المختلفة المعدة على السلم 1/50 بالنسبة للبناءات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300م² وعلى سلم 1/100 بالنسبة للبناءات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300م² و 600م² وعلى سلم 1/200 بالنسبة لباقي البناءات : للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناءة والمحلات التقنية، وكذا الواجهات ، بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيذية والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب ، عند الاقتضاء .
 - ينبغي أن يوضع تخصيص مختلف المحلات على التصاميم . ويجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها أو الأجزاء التي تم هدمها والأجزاء المبرمجة وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى .
 - د- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وأجال إنجاز ذلك .
 - هـ- الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص ، عند الاقتضاء .
- 3 - الملف التقني: ويحتوي على :
- باستثناء مشاريع البناءات الخاصة بالسكنات الفردية ، يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية وتتضمن 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 للبنىات الصناعية .
- الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق .
- نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط ، الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعثت الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية .
- مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور .
- تتضمن دراسة الهندسة المدنية :
- تقريراً يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية يوضح :
- * تحديد ووصف الهيكل الحامل للبنية.
- * توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل .
- تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية .

هذه الوثائق تتقاطع فيها عدة فروع للعلم والمعرفة والأشغال الخارجة عن نطاق صلاحيات مالك العقار أو الذي له صفة قانونية أخرى تؤهله للقيام بأعمال البناء على الأرض المعنية ، مثل الطبوغرافيا والهندسة

المعمارية والأشغال العمومية وأعمال التهيئة التي تقوم بها الجهات الإدارية المختصة ذات العلاقة بالتهيئة والتعمير والبناء والمتصرفة باعتبارها سلطات عمومية ، يشرف عليها أعوان متخصصون¹.

الفرع الثاني: دراسة الطلب والبت في رخصة البناء

بعد استكمال كافة الإجراءات المتعلقة بدراسة الملف والتحقيق فيه من طرف الشباك الوحيد على مستوى البلدية أو على مستوى الولاية وإبداء الآراء والموافقات من طرف المصالح والهيئات التي تمت استشارتها وتحويله إلى الجهات المختصة ، يتم الفصل في طلب رخصة البناء إما بالقبول أو الرفض أو التأجيل .

أولا : دراسة طلب رخصة البناء :

نصت المادة 48 من المرسوم 15/19 أنه عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي .

1- دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية :

وفي هذه الحالة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة وذلك من خلال ممثليها في الشباك الوحيد ، في أجل 8 أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب ، ويجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في أجل (15) يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب ، أما إذا كان تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران ، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في (سبع نسخ) إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق وذلك في أجل 8 أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب .

يتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية ، وترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية ، الذي يفصل في الطلبات في أجل 15 يوم الموالية لتاريخ إيداع الطلب .

¹ كمال محمد الأمين ، محاضرات في مقياس قانون التهيئة والتعمير أقيمت على طلبة سنة أولى ماستر تخصص قانون عقاري ، جامعة ابن خلدون ، تيارت ، الجزائر ، 2017 ، من صفحة 38 إلى 40 .

أ-الشباك الوحيد للبلدية : يتم إنشاء الشباك الوحيد للبلدية بموجب قرار ممضي من طرف رئيس الدائرة المختص إقليميا 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 ، ي هذه الحالة يمكن إنشاء الشباك الوحيد بموجب قرار يوافقه الوالي المختص إقليميا ، أو رئيس الدائرة فيما يخص البلديات التي تنتمي إلى نفس الدائرة ، وفي هذه الحالة يمكن إنشاء الشباك الوحيد بموجب قرار يوافقه الوالي المختص إقليميا ، أو رئيس الدائرة فيما يخص البلديات التي تنتمي إلى نفس الدائرة .

قد نصت المادة 58 من المرسوم التنفيذي 15/19 على أنه يتم فتح شباك وحيد للبلدية على مستوى البلدية ، ويتكون من أعضاء دائمين وهم :

رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو ممثله باعتباره 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 .

أما الأعضاء المدعويين ، يمكن أن يكونوا حاضرين أو ممثلين عند الإقتضاء 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 .

كما يمكن للشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله ، كما تتولى مصالح التعمير على مستوى البلدية الأمانة التقنية . والتي من مهامها :

استقبال ملفات الطلب التي يتم إبداءها.

تسجيل الطلبات على سجل مؤشر عليه حسب تاريخ وصولها.

إرسال الإستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء الشباك الوحيد.

تحرير محاضر إجتماع الجلسات ومذكرات أخرى.

تبليغ القرارات والتحفيزات التي يجب إرسالها إن اقتضى الأمر إلى صاحب الطلب.

إعداد التقارير الفصلية للنشاطات.

استحداث بطاقة إلكترونية متفاعلة للطلبات المودعة وضبطها.

يجتمع الشباك الوحيد في مقر البلدية مرة واحدة كل (8 أيام) في دورة عادية ، وفي دورات غير عادية ، وذلك بعدد المرات التي تقتضيها الضرورة ، إذ يتم استدعاء الأعضاء من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل خمسة (5) أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع وترفق الإستدعاءات بجدول الأعمال .

ب - الشباك الوحيد للولاية :

يتم إنشاء الشباك الوحيد على مستوى الولاية ، بموجب قرار ممضي من طرف الوالي المختص إقليميا . ويتم فتحه على مستوى مديرية التعمير ، ويتكون من الأعضاء يديرون هيئات إدارية أو مصالح عمومية وهم :

ممثل الوالي .

- المدير المكلف بالعمران ، رئيسا أو ممثله .
- رئيس مصلحة التعمير عند الاقتضاء .
- رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله .
- عضوين من المجلس الشعبي الولائي ينتخبهما نظراؤهما .
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني .
- رئيس 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 .
- مدير البيئة أو ممثله .
- مدير السياحة أو ممثله .
- مدير الثقافة أو ممثله .
- مدير الصحة والسكان أو ممثله .

كما يمكن للشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة تساعده في اتخاذ قراره بشأن رخصة البناء ، وفي الأعمال المنوطة به ، حيث يزود الشباك الوحيد في إطار سيره ، بأمانة تقنية تنصب على مستوى مديرية التعمير التابعة للولاية وتكلف بأعمال شبيهة بأعمال الشباك الوحيد على مستوى البلدية .

يجتمع الشباك الوحيد بمقر الولاية ، بناء على استدعاء من رئيسه ، وذلك مرة واحدة كل 15 يوم على الأقل ، وكلما اقتضت الضرورة ذلك ، ترسل الإستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة ضرورية أخرى إلى الأعضاء من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل خمسة أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع¹.

ثانيا : البث في رخصة البناء

أولاً: الجهة المختصة بمنح رخصة البناء وزع القانون اختصاص منح رخصة البناء على سلطات إدارية متعددة مركزية و لامركزية بناءا على مدى أهمية البناء ، محلية ، جهوية أم وطنية .

أ - الوزير المكلف بالتعمير : ر تنص المادة 67 من قانون 90-29 المعدل و المتمم على انه " تسلم رخصة التجزئة أو البناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية " .

على الرغم من محاولة القانون 90-29 المعدل و المتمم توزيع الاختصاص بين الأطراف و الجهات الإدارية السابقة ، إلا أن معايير و مقاييس ذات توزيع تبقى غير محددة و غير دقيقة لاعتمادها على مصطلحات مرنة مثل إستراتيجية المصلحة الوطنية ، مما قد يترتب عنه تزويد الإدارة العامة بسلطة تقديرية واسعة زيادة على ما ينجم عنه من تنازع في الاختصاص من شأنه الأضرار بالمصلحة العامة منها و الخاصة، ما لم تحدد تلك المعايير بموجب التنظيم.

ب- الوالي: طبقا لنص المادة 66 من قانون 90-29 المعدل و المتمم يسلم الوالي رخصة البناء في حالات التالية (2) : البنايات والمنشات المنجزة لحساب الدولة و الولاية و هياكلها العمومية . منشآت الإنتاج و النقل و توزيع و تخزين الطاقة و كذلك المواد الإستراتيجية . اقتطاعات الأرض و البنايات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44 و 45.46.48.49 من القانون المذكور سالفاً التي لا يحكمها مخطط لشغل الأراضي المصادق عليه .

ج - رئيس المجلس الشعبي البلدي يعود لرئيس المجلس الشعبي البلدي: الاختصاص بمنح رخصة البناء : بصفته ممثلاً للبلدية : بالنسبة لجميع البنايات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي مع موافاته للوالي بنسخة من الرخصة .

¹ فردي كريمة ، محاضرات قانون البناء والعمران ، موجهة لطلبة سنة ثانية ماستر تخصص قانون التهيئة والتعمير .

بصفته ممثلاً للدولة : في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي حسب نص المادة 65 من قانون 90-29 المعدل و المتمم وكذا نص القانون 11-10 على ما يلي : " يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص البناء¹..."

ثانيا : إصدار القرار المتعلق برخصة البناء

بعد الانتهاء من دراسة الطلب والتحقيق فيه ، تأتي المرحلة الأخيرة وهي إصدار إحدى الجهات المختصة السالفة الذكر قرار إداريا يتضمن الموافقة إذا توافرت الشروط القانونية في الطلب ، أو الرفض بسبب عدم توافر الشروط القانونية ، وإما التأجيل بسبب عدم الحسم النهائي في القرار ، كما يمكن كذلك للجهات المختصة أن لا تتخذ أي موقف حول الطلب (سكوت الإدارة) سنحاول التطرق لهذه الحالات بالتفصيل.

1- الموافقة بمنح الرخصة :

تعتبر موافقة الجهات المختصة على منح قرار رخصة البناء بمثابة قبول صريح بمنح الرخصة ، حيث جاء في نص المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 على أنه 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 للتاريخ إيداع الطلب .

من خلال نص المادة يتضح أنه في حالة توافر الشروط المقررة قانونا ومطابقة البناء المواصفات المحددة في طلب الرخصة والوثائق المرفقة يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزما بتسليم رخصة البناء لصاحب الطلب خلال اجل قانوني محدد بـ 20 يوما ، بدلا من 03 به أشهر المعمول بها في ظل المرسوم الملغى رقم 91-176 ، وهي مدة زمنية مقبولة أراد من خلالها المشرع الجزائري تسهيل الإجراءات والتسريع في دراسة ملفات المواطنين ، والفصل فيها في أقرب الآجال .

كما بين نص المادة أعلاه أن الرخصة المسلمة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي تخص جميع الحالات ، أي أنها لم تميز بين ما إذا كان إصدار الرخصة من اختصاصه بصفته ممثلاً للبلدية والدولة ، بمعنى أن رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم بتبليغ وإصدار قرار رخصة البناء في اجل 20 يوما من إيداع الطلب سواء بصفته ممثلاً للدولة أو البلدية .

¹ مريم عماري ، مريم بخاري، مرجع سابق ص 13 .

طبقا للمادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 فإن القرار المتضمن رخصة البناء يتم تبليغه لصاحب الطلب ، 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 ، والمصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي ، وتأشيرة المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران .

وتوضع نسخة مؤشر عليها تحت تصرف الجمهور للإطلاع عليها ، كما يتم إيداع نسخة مؤشرة عليها تكون مرفقة بالقرار في أرشيف المديرية المكلفة بالعمران على مستوى الولاية ويتم حفظ نسخة على مستوى السلطة المانحة له.

يتم نشر نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء ، ويلصق بمقر المجلس الشعبي البلدي للإطلاع على الوثائق البيانية المرفقة بالطلب من طرف كل شخص معنى لمدة سنة (01) وشهر واحد .. وهو ما كان معمولا به في ظل المرسوم الملغى رقم 91/176 ، إلا أن هذه المدة تبدو طويلة جدا مادام أن الهدف منها هو الإطلاع فقط على وثائق الملف ، لذا فإنه من الضروري إعادة النظر في المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 ، وتقليص المدة إلى شهرين أو ثلاث .

أشارت المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 15 / 19 إلى الحالات التي تصبح فيها رخصة البناء لاغية. الحالة الأولى تتمثل في عدم استكمال أشغال البناء في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء، الذي يتم تحديده بعد تقييم السلطة المختصة لاقتراح صاحب دام الدراسات الاستشارية حسب حجم المشروع .

أما الحالة الثانية فتخص البناءات المشيدة في شكل مرحلة أو عدة مراحل ، ففي هذه الحالة وعند عدم إتمام المرحلة في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء تلغى الرخصة مباشرة ، كما أن الرخصة تعد لاغية إذا لم تبدأ الأشغال خلال سنة (01) من تاريخ تسليمها طبقا لنص المادة 06 من القانون رقم 08¹/15 .

¹ القانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها مواد 3، 4، 6 . ظل المرسوم الملغى رقم 91/176 .

ويصبح إجباريا على كل شخص يريد استئناف الأشغال ، أو الحصول على رخصة بناء بعد انقضاء الأجل القانونية المحددة في الرخصة ، تقديم طلب جديد للحصول على رخصة بناء دون إجراء دراسة جديدة شرط أن لا تتطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها .

باتجاه مخالف لهذا التجديد ، وإن تكون لأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء الأولى التي يتم تسليمها .

ويمكن للإدارة في حالة قبولها تسليم الرخصة أن تجعلها مصحوبة إما بتحفظات وهو ما نصت عليه المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 91/2175 « يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة إذا كانت البناءات والمنشآت المزعم بناؤها تمس بموقعها وحجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية أو الحضرية ، وكذا بالمحافظة على افاق المعالم الأثرية .. ،،،»

ويمكن كذلك أن تكون الرخصة مصحوبة ببعض الالتزامات التي تشترطها الإدارة عند منحها رخصة البناء ، كاشتراط على صاحب الرخصة القيام بأعمال التهيئة من طرقات وشبكات توزيع المياه ، وهو ما أكدته المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 في فقرته الثانية (2) من خلال إمكانية طلب الإدارة من صاحب الرخصة استكمال بعض الوثائق أو المعلومات التي تراها ناقصة في ملف الطلب .

2- رفض طلب رخصة البناء :

بناء على نتائج دراسة الملف والتحقيق فيه تصدر الجهة المختصة قرارا برفض منح رخصة البناء يكون مبررا قابلا للطعن فيه إداريا " ، وقضائيا ، وإلا اعتبر ذلك تجاوزا للسلطة ، حيث يكون الرفض بأسباب حددتها المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وكذا المواد من 10 إلى 25 من المرسوم التنفيذي رقم 19-175 .

يكون الرفض وجوبا ، إذا كانت الأشغال مخالفة لأحكام مخطط شغل الاراضي المصادر عليه ، والشيء الجديد الذي تضمنته المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 هوان الأشغال المخالفة لأحكام مخطط شغل الاراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي هي الأخرى تمنع من منح الرخصة .

كما يكون الرفض وجوبا إذا تم البناء والتشييد على أرض مجزأة وغير مطابقة لرحمة التجزئة ، طبقا لنص المادة 03 و 04 من القانون رقم 08/15 .

وقد يكونا الرفض جوازا إذا كانت الأشغال مخالفة وغير مطابقة لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير، وأو للتوجيهات المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير ، والمتمثلة في احترام الأمن العمومي ، والصحة، والبيئة ، وعدم تعرض موقع البناء للأخطار .

3- تأجيل البت في طلب رخصة البناء :

بينت المادة 64 من القانون رقم 90/29 على أن طلب الرخصة قد يكون محل تأجيل لمدة لا تتجاوز سنة واحدة إذا كانت أدوات التهيئة والتعمير في طور الإعداد في المنطقة التي قدم فيها الطلب ، وفي نفس السياق نصت المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 على أنه « يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه » .

وبينت نفس المادة أن السلطة المختصة في منح رخصة البناء هي المخولة قانونا بإصدار قرار التأجيل؛ وحددت الأسباب التي يتم الاستناد إليها كمبررات للتأجيل ، حيث يصدر هذا القرار عندما تكون النطقة الارضية المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية ، على أن لا يتجاوز ذلك سنة واحدة ، وذلك لتفادي التعارض الذي أن يحدث بينهما وبين مخطط شغل الاراضي بعد تسليمها ، وفي هذا الإطار يعتبر تأجيل البت في طلب رخصة البناء إجراء وقائيا شريطة أن يوازن بين المصلحة العامة والخاصة .

4- حالة سكوت الإدارة :

إذا لم تصدر الجهة الإدارية المختصة قرارها بمنح رخصة البناء في المدة القانونية المحددة بـ 20 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطلب في جميع الحالات إذا كان الاختصاص يعود لرئيس المجلس البلدي حسب نص المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 ، فإننا نكون أمام عدة فرضيات لا سيما وأن موقف المشرع في هذا الصدد غير واضح ، فهل يعتبر سكوت السلطة المختصة بالفصل في طلب رخصة البناء رغم فوات الأجال قبولا ضمنيا أم أنه رفض للطلب ؟

استنادا لنص المادة 68 من القانون رقم 90/29 والتي تقضي على أنه : « يمكن لطالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعنا ساميا أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السامية أو رفضها » .

كما نصت المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 على أنه : « يمكن لصاحب الطلب الذي لم يقتنع بالرد الذي تم تبليغه به ، أو في حالة عدم الرد من طرف السلطة المختصة في الأجل المطلوبة أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية ..»

من خلال النصوص السابقة يتضح أن طالب الرخصة له حق الطعن في حالة سكوت السلطة المختصة بإصدار القرار ، حيث يعتبر هذا بمثابة رفض ضمني للطلب ، إلا أن هناك من يرى أن سكوت الإدارة وعدم ردها على طلب الرخصة المستوفى للشروط القانونية بعد فوات المدة القانونية بمثابة قرار ضمني بمنح الرخصة ، وهو ما أخذ به المشرع الفرنسي .

يرى أصحاب هذا الموقف أنه الصواب والأصح لإجبار الإدارة على دراسة الطلبات وإجابة أصحابها في المواعيد القانونية ، والقضاء على التماطل الإداري والبطء في الإجابة على طلبات رخص البناء ، لكن موقف القضاء الجزائري كان خلاف هذا الرأي ، ولم يأخذ بفكرة الرخصة الضمنية ، إذ صدر قرار رقم 62040 عن المحكمة العليا بتاريخ 10-02-1990 قاضيا بما يلي : « ... الإدارة لم تتخذ موقفا فيما يتعلق بطلب الطاعن المتعلق برخصة البناء رغم فوات المدة القانونية ، ومتى كان ذلك استوجب إبطال القرار الإداري الضمني » .

ونحن بدورنا نؤيد رأي القضاء والمشرع في اعتبار سكوت الإدارة عن الرد على الطلب يعتبر رفض ضمني للطلب ، ما يستوجب مباشرة الطعن الإداري والقضائي في شأنه¹ .

المبحث الثاني : رخصة التجزئة ضمانا قبلية لسلامة البناء (أنظر الملحق 02)

يعتمد تنظيم النشاط العمراني إلى جانب رخصة البناء على رخصة التجزئة ، والتي تعد أقل أهمية مقارنة برخصة البناء إلا أن اشتراطها ضروري بالنسبة للمالك الذي يريد تقسيم ملكيته العقارية الخاصة إلى عدة قطع .

¹ بالة عبد العالي، مرجع سابق، ص 118 إلى 123 .

المطلب الأول : مفهوم رخصة التجزئة

يتحدد مفهوم رخصة التجزئة من خلال تعريفها (الفرع الأول) و تحديد خصائصها ونطاق تطبيقها (الفرع الثاني) .

الفرع الاول: تعريف رخصة التجزئة

لقد وضع المشرع الجزائري من خلال القانون 90/29 والمرسوم التنفيذي 15/19 شروط الحصول على رخصة التجزئة والغرض منها دون أن يقوم بإعطاء تعريف شامل لهذه الرخصة ، ولذا نرجع للتعريف الفقهية الواردة في هذا المجال ومن ذلك ما ورد عن الدكتور عزري الزين الذي يعرف رخصة التجزئة بأنها : " ذلك القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية .

الفرع الثاني: خصائص رخصة التجزئة ونطاق تطبيقها

أولا : خصائص رخصة التجزئة

من خلال التعريف السابق نستخلص خصائص رخصة التجزئة وهي كالتالي :

01- تعتبر رخصة التجزئة قرار إداري انفرادي صادر عن سلطة إدارية مختصة وضمن إجراءات معينة وبشكل محدد قانونا تحت طائلة عدم مشروعية القرار .

02- رخصة التجزئة كذلك تشترك مع رخصة البناء في كونها قرار إداري سابق لعملية البناء وفي ارتباطها بملكية الأرض ، وفي منازعاتها التي تخضع للقضاء الإداري .

03- ترتبط رخصة التجزئة بوثيقة أخرى وهي شهادة قابلية الاستغلال التي تسلم لصاحب الرخصة لتمكينه من التصرف في البناية المشيدة .

ثانيا : نطاق تطبيق رخصة التجزئة

يتحدد النطاق المكاني والموضوعي لرخصة التجزئة حسب المادة 57 من القانون 90-29 والمادة 07 من المرسوم رقم 15-19 فيما يلي :

- 01- رخصة التجزئة لازمة لكل عملية تقسيم لملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات عقارية لمالك واحد .
- 02- تمنح الرخصة مهما كان موقع الملكية العقارية إذا كانت الغاية من تقسيم هذه الملكية هو تشييد بنايات عليها فقط .
- 03- يجب أن تكون الأرض المجزأة موافقة لأدوات وقواعد التهيئة والتعمير .
- 04- لا تشترط رخصة التجزئة بالنسبة للعمليات المحمية بسرية الدفاع الوطني والأعمال الواردة على الهياكل القاعدية¹ .

المطلب الثاني: إصدار رخصة التجزئة

تكون إجراءات استخراج رخصة التجزئة بدءا بتقديم الطلب ، وإيداع ملف خاص أمام الجهة المختصة التي تتولى دراسته والبت فيه بقرار حسب النتيجة المتوصل إليها من خلال الدراسة ، وهو ما سنوضحه من خلال تحديد كيفية تقديم الطلب للحصول على الرخصة وبعدها دراسة الطلب والبت فيه من طرف الجهة المختصة .

الفرع الأول : تقديم الطلب

حدد المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15/19 ، جملة من المعايير التي عر أساسها يتم قبول طلب رخصة التجزئة ، من خلال توافر شروط معينة في الطلب والملف المرفق بالطلب ، بالإضافة إلى الشروط الخاصة بصفة طالب رخصة التجزئة .

أولا : صفة طالب رخصة التجزئة :

تطبيقا لنص المادة 08 في فقرتها الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر، يمكن أن يتقدم لطلب رخصة التجزئة كل من مالك الأرض أو من ينوب عنه ، على خلاف الصفة التي منحها المشرع لطالب رخصة البناء التي تمتد إلى المستأجر لدى المالك أو الهيئة المستفيدة من قطعة الأرض،

¹ وكواك الشريف، قانون التهيئة والتعمير ، محاضرات سنة أولى ماستر تخصص قانون عقاري ، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، الجزائر، 2020 ، ص 42/41.

وهنا تظهر أهمية رخصة التجزئة لأن فيها تجزئة للعقار الأصلي وإنشاء وحدات عقارية جديدة التي تثبت ملكيتها للمالك نفسه أو موكله فقط .

يجب على المالك أن يثبت ملكيته بموجب نسخة من عقد الملكية طبقا للقوانين المعمول بها ، أو أن يقدم نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا ، وإذا تعذر على المالك استخراج رخصة التجزئة يمكنه أن يوكل غيره لاستخراجها طبقا لأحكام عقد الوكالة المنصوص عليها في القانون المدني ، كما تجدر الإشارة إلى أن المشرع لم يشترط المشرع نوعا معينا من الوكالة لأن النص جاء عاما فيجوز أن تكون الوكالة عامة أو خاصة¹ .

ثانيا : الوثائق المرفقة بطلب رخصة التجزئة

على طالب رخصة التجزئة أن يرفق طلبه بالوثائق التالية :

- تصميم الموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية و هنا المشرع لم يحدد سلم على عكس ما فعله في المرسوم 91-176 الملغي .

- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 التي تشمل على البيانات التالية :

- حدود القطعة الأرضية و مساحتها .

- منحنيات المستوى و سطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية و نقاط وصل شبكات الطرق المختلفة .

- تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق و قنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب و الحريق و صرف المياه المستعملة و كذا شبكات توزيع الغاز و الكهرباء و الهاتف و إنارة العمومية .

- موقع البنايات المبرمجة و طبيعتها وشكلها العمراني بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية .

- مذكرة توضح التدابير .

¹ يحيوي محمد ، الرقابة على التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في قانون تخصص إدارة ومالية عامة ، جامعة ألكلي محمد أوالحاج ، البويرة ، الجزائر ، 2015/2014 ، ص87 .

- طرق المعالجة المخصصة لتقنية المياه الراسية الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية و الزراعية و البيئة .
- المعالجة المخصصة لتصفية الدخان و انتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية .
- تحديد مستوى الضجيج و انبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية ، بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة للاستعمال الصناعي .
- مذكرة تشتمل على البيانات الآتية :
- قائمة القطع الأرضية المجزأة و مساحة كل قطعة منها .
- نوع مختلف أشكال شغل الأرض مع توضيح عدد المساكن و مناصب الشغل و العدد الإجمالي للسكان المقيمين .
- الاحتياجات في مجال الماء و الغاز و الكهرباء و النقل و كفاءات تلبيتها .
- طبيعة الارتفاقات و الأضرار المحتملة .
- دراسة التأثير في البيئة عند الاقتضاء .
- دراسة جيوتقنية بعدها مخبر معتمد . بالنسبة لطبيعة الارتفاقات و الأضرار المجمل و دراسة جيوتقنية التي بعدها مخبر معتمد أحدثه المرسوم التنفيذي جديد لم يكن موجود من قبل .
- برنامج الأشغال الذي يوضح الخصائص التقنية للمشاريع و الشبكات و التهيئة المقرر إنجازها و شروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها و توضيح مراحل الانجاز و الأجل ذلك عند الاقتضاء .
- دفتر لشروط يحدد الالتزامات و الارتفاقات الوظيفية و ذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة و كذا شروط التي تنجز بموجبها البنائيات .
- كذلك يحدد دفتر الشروط حفظ الملكيات و المغارس و المساحات الخضراء و الأسيجة .
- ويعد دفتر الشروط بمثابة الوثيقة التي تستند عليها رخصة التجزئة .

حيث يتم إعداد الملف البياني و التقني من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية و التعمير و يؤشر على الوثائق السابقة ذكر مهندس معماري و مهندس مسح الأراضي، كذلك استحدثه المشرع الجزائري في المرسوم 15-19.

وما يمكن ملاحظته في ملف رخصة التجزئة أن تكوين الملف يستغرق وقت طويل لإعداده فكان على المشرع رغم تعديله الأخير أن يقلص من محتويات الملف حتى يسهل ذلك على طالب الرخصة لأنه شدد من الوثائق و جعلها إلزامية¹.

الفرع الثاني : دراسة الطلب والبث في رخصة التجزئة

يكون إرسال طلب رخصة التجزئة والوثائق المتعلقة به في كل الأحوال ، في نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يكون عليها هذا المشروع وبعد التحقق من الوثائق يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم وصل إيداع الملف إلى صاحبه ، لتبدأ عملية دراسة الطلب وذلك من خلال مجموعة من المعايير ومصالح ممثلة في الشباك الوحيد للبلدية والولاية ثم بعد ذلك بالبث في طلب الرخصة من الجهات المختصة وكذلك بواسطة المضمون والقبول والتأجيل والرفض.

أولا : دراسة الطلب في رخصة التجزئة

1 - معايير دراسة الطلب : تقتضي مرحلة دراسة الطلب الأخذ بعين الاعتبار الانعكاسات التي يمكن أن تتجره إنجاز الأراضي المجزأة فإيا يخص النظافة والملائمة الصحية ، وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحها وكذا حماية المواقع أو المناظر الطبيعية أو الحضرية ، وكذا والانعكاسات في ميدان حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة والمالية البلدية.

كل هذه المعايير يجب أخذها بعين الاعتبار من طرف السلطات المكلفة بتحضير دراسة ملفات رخصة التجزئة لتفادي الوقوع في مشاكل لا يمكن تداركها في حالة الترخيص.

¹ حجوج كلثوم ، الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه تخصص قانون عقاري ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو، الجزائر ، 2018/2017 ، ص 44 و 45 .

تتولى المصالح المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة التجزئة مهمة جمع الآراء والموافقات الأشخاص العموميين والمصالح المعنية بالاستشارة ، حيث تكون ملزمة بالرد في أجل خمسة (15) يوما ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي ، وإلا أعتبر سكوتهم بمثابة موافقة.

كما أن المصلحة المكلفة بتحضير الملف يمكنه أن تقترح على السلطة المختصة قصد تسليم رخصة التجزئة الأمر بإجراء تحقيق عمومي ، ويمكنها كذلك اقتراح كيفية المساهمة في مصاريف تنفيذ التهيئة والتجهيزات العمومية التي تفرضها على صاحب الطلب¹ .

2- الشباك الوحيد الخاص بالبلدية :

يؤول إليه الاختصاص في دراسة ملف طلب رخصة التجزئة عندما يكون اصدار قرار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي سواء كان ممثلا للدولة او البلدية 1 و يكون هذا الاخير مختصا في :

✓ حالة وجود مخطط شغل الاراضي مصادقا عليها .

✓ تجاوز مرحلة التحقيق العمومية .

ويعقد هذا الشباك اجتماعاته على مستوى مصلحة التعمير على مستوى البلدية مرة واحدة كل ثمانية ايام (08) في دورة عادية وفي دورات غير عادية كلما اقتضت الضرورة 3. برئاسة المجلس الشعبي البلدي او ممثله الذي يقوم باستشارة الشخصيات العمومية او المصالح او الجمعيات المعنية بالمشروع على ان تبدي رأيها في ظرف ثمانية ايام (08) من تاريخ استلام طلب ابداء الرأي ، في حالة سكوتها بعد فوات الاجل الممنوح يفسر رأيها بالموافقة الضمنية.

3- الشباك الوحيد الخاص بالولاية :

يؤول إليه الاختصاص في دراسة ملف طلب رخصة التجزئة في حالتين ألا وهما :

✓ عدم وجود مخطط شغل اراضي مصادق عليه او تجاوز مرحلة التحقيق العمومي .

✓ اذا كان اصدار قرار الرخصة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران.

¹ بالة عبدالعالي ، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات ، مرجع سابق ، ص82.

ويعقد هذا الشباك اجتماعاته مرة واحدة كل خمسة عشر يوم باستدعاء من رئيسه ، ويرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في (07) نسخ الى المصلحة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية قصد ابداء الرأي المطابق في اجل ثمانية ايام (08) الموالية لتاريخ ايداع الطلب.

أما عن الاشخاص العموميين الذي يتم استشارتهم بصفة خاصة ، حددهم المشرع في المادة 47 من المرسوم التنفيذي 15-19 و هم على التوالي :

✓ مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية .

✓ مصالح الحماية المدنية لتشييد البنايات ذات استعمال صناعي او تجاري .

✓ المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحة .

✓ مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية .

أما مدة الفصل في طلبات رخصة التجزئة ، فقد حددها المشرع بأجل خمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ ايداع الطلب سواء على مستوى الشباك الوحيد للبلدية وفقا لمقتضيات المادة 49 الفقرة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19¹.

ثانيا : البث في رخصة التجزئة

1 - الجهة المختصة :

إن إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة لا يكون من جهة واحدة في كل الحالات ، بل قد ينعقد الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثل للبلدية B وممثلا للدولة ، وقد يختص بها الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير .

أ- اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي : طبقا للمادة 65 من قانون 90-29 ، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يسلم رخصة التجزئة بصفته ممثلا للبلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات الواقعة

¹ بلواعر رضا عبد الرؤوف ، بوزيدي رضوان ، تنظيم رخصة التجزئة في المرسوم التنفيذي 15-19 ، مذكرة ماستر تخصص التهيئة والتعمير ، جامعة البشير الإبراهيمي ، برج بوعريبيج ، الجزائر ، 2020 ، ص 15 .

في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي ، وعليه هنا أن يوافي الوالي بنسخة من الرخصة ، كما قد يسلم الرخصة بصفته ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي .

إذن ، فهو يختص بإصدار رخصة التجزئة باعتباره ممثلاً للبلدية ، وكذا باعتباره ممثلاً للدولة ففي الحالة الأولى عليه أن يرسل نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على المستوى الولائي في أجل الأيام الثمانية الموالية لتاريخ إيداع الملف ، وهناك يتم التحقيق في هذا الملف من قبل المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية .

بينما إذا كان يتصرف ممثلاً للدولة ، فإن على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يرسل ملف الطلب في أربع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية لإبداء رأيها بالموافقة ، وذلك في أجل الأيام الثمانية الموالية لتاريخ إيداع الملف ، ويجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة أن الملف المرسل برأيه حول الانعكاسات التي يمكن أن تتجر عن إنجاز الأراضي المجزأة وذلك في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع الملف .

وما يمكن ملاحظته على المادتين 15،14 من المرسوم 91-176 المتعلقة بتحديد اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة التجزئة ما يلي :

- لم يحدد المشرع في نص المادة 14 ، دور مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية خاصة وإن الإجراء المتعلق بإرسال نسخة في أجل ثمانية أيام لتاريخ إيداع الملف يعتبر جوهرياً في الوقت الذي جعل المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية هي المختصة بتحضير الملف .

- في حالة إصدار رئيس المجلس الشعبي البلدي لرخصة التجزئة باعتباره ممثلاً للدولة ، جعل من الإجراء المتعلق بإرسال 04 نسخ من الملف إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل الثمانية (8) الأيام الموالية لتاريخ إيداع الملف ، إجراء جوهرياً ، أيضاً لكن لم نفهم سبب إلزام المشرع هذه المصلحة بإبداء رأيها بالموافقة ، ألا يمكنها أن ترى رأياً مخالفاً ، وهو ما تجنبه المشرع في الفقرة الثالثة ، المادة 15 ، بحيث لم يحدد رأي هذه المصلحة ، وعليه نرى أنه لا معنى للإلزام المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية رأياً بالموافقة في هذه الحالة .

زيادة على هذه الملاحظات ، فإن المادة 23 من المرسوم 91-176 التي جاء فيها : " تسلم رخصة التجزئة في جميع الحالات في شكل قرار من الوالي المختص إقليمياً أو من الوزير المكلف بالتعمير ، حسب كل حالة " تثير تساؤلاً يتعلق بطبيعة اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح رخصة التجزئة .

إذ صياغة هذه المادة بعبارة ، " في كل الحالات " ، تدل على أن المشرع جعل لكل من الوالي والوزير المكلف بالتعمير ، الاختصاص الحصري لهما في إصدار القرار المتعلق بهذه الرخصة ، وهو ما يعني ، صراحة ، استبعاد اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بذلك ، وهو ما يدعونا إلى القول بوجود حالة تعارض بين المادتين 14 ، 15 والمادة 23 من المرسوم 91-176 ونرى في هذه الحالة ضرورة استبعاد نص المادة 23 ، والتأكيد على توزيع الاختصاص بين كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي ، الوالي والوزير المكلف بالتعمير .

ب- اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة التجزئة: يختص الوالي بمنح رخصة التجزئة في الحالات التالية :

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية .
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية .
- إقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد : 45 ، 46 ، 48 ، 49 من قانون 90-29 التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي .
- كما تسلم رخصة التجزئة من قبل الوزير المكلف بالتعمير ، بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية وذلك بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين .
- إذن، فإذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير فإن تحضير الطلب يكون من قبل المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية ، وكذلك على مصلحة الدولة المكلفة

بالتعمير على مستوى الولاية التي تلقت نسخا من ملف الطلب في أجل الثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف ، أن ترسل أربع نسخ مرفقة برأيها إلى السلطة المختصة قصد تسليم رخصة التجزئة¹ .

2- مضمون قرار رخصة التجزئة :

بعدما تدرس الجهة المختصة بالطلب يتعين عليها إصدار قرار بشأن ذلك إما أن يتضمن القرار بالموافقة أو الرفض أو تأجيل البت في الطلب وهذا ما سوف نوضحه .

أ- قرار الموافقة بمنح الرخصة :

بمطابقة الطلب للشروط المقررة قانونا فإنه سيحظى بقبول الجهات الإدارية المختصة بمنح هذه الرخصة في غضون شهرين من تاريخ إيداع الطلب إذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص بمنح الرخصة وفي غضون 03 أشهر إذا كان الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير هو المختص بمنح الرخصة مع وجوب احترام الشروط التالية :

- أن تتضمن رخصة التجزئة إنجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال خاصة من حيث شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف واحترام مساحات توقيف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترفيه، مع إمكانية الترخيص بإنجاز هذه الأشغال عبر مراحل .

- تخصيص بعض المواقع المهياة لبناء تجهيزات عمومية وللبناءات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي وإقامة محلات مهنية .

- مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية التي تصبح ضرورية بفعل إنجاز مشروع الأراضي المجزأة .

- يبلغ قرار المنح لصاحب الطلب وكذا مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية بنسخة من الملف ، وتوضع نسخة أخرى من الملف مؤشر عليها تحت تصرف الجمهور .

¹ لعويجي عبد الله ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون إداري وإدارة عامة ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، الجزائر ، 2012 ، ص 132 ، 133 .

- وتحفظ نسخة أخرى في أرشيف الولاية، وتحفظ النسخة الأخيرة لدى السلطة المختصة التي سلمت رخصة التجزئة، وينشر قرار منح رخصة التجزئة بالمحافظة العقارية خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه.

ب - قرار رفض منح رخصة التجزئة :

حددت المادة 17 من المرسوم التنفيذي 15/19 حالة رفض الجهة الإدارية المختصة منح الرخصة إذا كانت الأرض محل التجزئة غير موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه ويكون الرفض وجوبي وللإدارة السلطة التقديرية في الرفض بصيغة جوازية إذا كانت التجزئة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة غياب مخطط شغل الأراضي.

ج - تأجيل البت في قرار رخصة التجزئة :

طبقا للمادة 18 من المرسوم التنفيذي 15/19 فإن طلب رخصة التجزئة يمكن أن يكون محل تأجيل عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد بشرط أن لا يتجاوز هذا التأجيل سنة واحدة على الأكثر.

وبالتالي تأجيل البت في طلب الرخصة مرهون بغياب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي¹.

المبحث الثالث: شهادة التعمير (أنظر الملحق 03)

في هذا المبحث المتعلق بشهادة التعمير وهي عبارة عن وثيقة يطلبها الشخص المعني قبل الشروع في الدراسات، وهي الوثيقة التي تمنح من قبل الإدارة للمعني ، تبين فيه حقوق البناء والارتفاعات التي تقع على العقار ونظرا لاهمية هذه الوثيقة نتطرق في هذا المبحث إلى مفهوم شهادة التعمير في المطلب الأول وذلك بتعريفها وذكر الخصائص التي تتميز بها شهادة التعمير (الفرع الأول)، ثم الطبيعة والأهمية القانونية لها (الفرع الثاني) أما عن إجراءات تسليم شهادة التعمير فخصصنا لها المطلب وذلك للخوض فيه من خلال ، تقديم طلب شهادة التعمير (الفرع الأول) ، وبعدها دراسة طلب شهادة التعمير والبت فيه، (الفرع الثاني).

¹ بن عيسى جيلالي ، الإطار القانوني لمنازعات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر في القانون القضائي ، جامعة عبد الحميد بن باديس ، مستغانم ، الجزائر ، 2020 ، ص 42 ، 43 ،

المطلب الأول : مفهوم شهادة التعمير

تعتبر شهادة التعمير من أهم الشهادات العمرانية المقررة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15، كعقد من عقود التعمير، والتي تلعب دورا مهما في ضبط عملية البناء والتعمير، من خلال الأحكام والضوابط التي فرضها المشرع على كل من له الحق في طلبها. وعليه سنبيين تعريفها، خصائصها، طبيعتها القانونية، ومضمونها.

الفرع الأول : تعريف وخصائص شهادة التعمير

من خلال هذا الفرع سنحاول تعريف شهادة التعمير (أولا)، وهذا التعريف يكون بتحديد التعريف الفقهي ثم التعريف القانوني، وتحديد خصائص شهادة التعمير (ثانيا).

أولا : تعريف شهادة التعمير

لشهادة تعمير بعض من تعريفات والخصائص، سنوضح التعريف الفقهي والقانوني، (أولا) وبعد ذلك سنذكر خصائص شهادة التعمير، (ثانيا).

لقد جاء تعريف شهادة التعمير كالآتي :

1- التعريف الفقهي لشهادة التعمير: توجد عدة تعاريف نذكر منها :

تعرف شهادة التعمير بأنها " وثيقة إدارية تسلمها السلطة الإدارية المختصة للشخص سواء كان طبيعيا أو معنويا بطلب منه، تعين حقوق الفرد في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية، و يكون الفرد على علم من أمره إذا أراد التصرف في الأرض " وتعرف أيضا أنها " الوثيقة التي تسلم بناء على طلب كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية .

بالإضافة إلى أنها " وثيقة تحدد حقوق المالك في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية، وتوضح فيها أيضا الطرقات والمنشآت المزمع إنجازها توقعات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

كما تعتبر شهادة التعمير " شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والارتفاعات التي تخضع لها الأرض المعنية وتزويده بهذه المعلومات من أجل أن يتصور إلى أي مدى تتسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي يطلبها بعد ذلك وهذا قبل الشروع في الدراسات الخاصة بمشروع البناء الذي ينوي إقامته عليها .

2- **التعريف القانوني لشهادة التعمير** : تعرف شهادة التعمير بأنها : " الوثيقة التي تسلم بناء على طلب شخص معنى ، تعين حقوقه في البناء والارتفاعات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية . " بالإضافة إلى ذلك نصت المادة 51 من ق 90-29 ما يلي : " يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معنى قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاعات التي تخضع لها الأرض المعنية " .

وهو نفس التعريف الذي جاء به محتوى المادة الثانية من م.ت رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها والذي أضاف إلى جانب شهادة التعريف بطاقة معلومات التي يمكن لكل شخص معنى بحقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية أن يحصل عليها ، وزيادة على ذلك يمكن لكل شخص معنى بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية المعنية أن يحصل على بطاقة معلومات لاستعمالها على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب ، ولا يمكنها بأي حال من الأحوال أن تحل محل شهادة التعمير . فالمشرع لم يلزم المعنيين بالعمليات العمرانية الحصول على هذه الرخصة بل جعلها اختيارية لذلك لم يرتب المشرع أي جزاء عن عدم الحصول عليها.

من خلال التعريفات السابقة نستخلص أن شهادة التعمير عبارة عن وثيقة إدارية تسلم من طرف سلطة مختصة تبين فيها حقوقه في البناء وجميع الارتفاعات¹ .

ثانيا : خصائص شهادة التعمير

تعتبر شهادة التعمير وثيقة من نوع خاص تتميز بجملة من الخصائص تتمثل خاصة فيما يلي :

- أن شهادة التعمير هي وثيقة إدارية صادرة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي فهي عبارة عن عمل إداري يخضع لأحكام وقواعد القانون الإداري .

¹ شعلال سهام ، عطاق نادية ، مذكرة نظام الرخص والشهادات في ظل القانون المتضمن التهيئة والتعمير 90-29 ، ص 79 ، 80.

تعد شهادة التعمير من قرارات التعمير السابقة لعملية البناء وهي بمثابة شهادة معلومات الغرض من استصدارها هو علام كل شخص معني بها بوضعية العقار الذي سيكون محلا للأشغال البناء من خلال معرفة حقوق البناء والارتفاقات التي يجب أن تكون الأرض خاضعة لها فيظل قوانين المنظمة لمجال التهيئة والتعمير .

هي إجراء إداري ، وتطلب اختياريا لا الزاميا ، ، و اختيارية شهادة التعمير تؤكدها كلمة " يمكن الواردة في نص المادة 51 من القانون رقم 90/29 المعدل والمتمم السالف الذكر والتي نصت على أنه " يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معني قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة تعميم تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية . " ونشير إلى أن اعتبار المشرع شهادة التعمير اختيارية جعل منها شهادة مهمة في الواقع العملي ذلك أن المعني يفضل طلب رخصة البناء مباشرة دون إعاقة اهتمام لشهادة التعمير ، لكن ورغم أن المشرع الجزائري جعل من طلب هذه الشهادة جوازية إلا أنها مهمة جدا في تحديد حقوق البناء وارتفاقات العقار محل البناء ، وذلك قبل رخصة البناء لتحديد حقوق البناء على العقار ، وقد سبب ذلك في جعلها وثيقة توضيحية ، لا تحدث أي أثر قانوني مما يدفعنا للقول بأن هذه الشهادة ليست لها خصائص القرار الإداري ، وفي هذا الصدد أقر المشرع بأن شهادة التعمير هي وثيقة إدارية إلا أنها تخضع لنفس إجراءات إصدار القرار الإداري مثل رخصة البناء وعليه فإن مجرد التسمية لا تسقط عنها صفة القرار الإداري .

إن لشهادة التعمير دور فعال في تحديد السلطة الإدارية لطريقة استعمال الأفراد لملكيتهم وحقوقهم العينية على العقارات للبناء ، فهي تحدد المجال المكاني و الارتفاقات لأجل عملية البناء ، كما تحدد إذا ما كانت الأرض قابلة للبناء أم لا .

كذلك هناك من يعتبر أن لها أهمية بالنسبة للإدارة كونها أداة رقابة لكونها تهدف أساسا إلى تمكين الإدارة من فرض رقابة قبلية على عملية البناء قبل الشروع فيه ، غير أننا نرى عكس ذلك استنادا إلى خصائص هذه الشهادة التي تعتبر مجرد شهادة اختيارية سابقة لرخصة البناء و تبني على أساسها أحكام رخصة البناء ، مما يكسبها دورا هاما في برمجة عملية البناء ، وذلك من خلال تحديدها حقوق البناء والارتفاقات المتعلقة بالقطعة الأرضية و بهدف معرفة المعني بالشهادة مدى انسجام مشروعه في البناء مع أحكام مخططات التعمير والقواعد العامة للتهيئة والتعمير ، وبالنتيجة مع أحكام رخصة البناء التي سيطلبها مستقبلا وهو الأمر الذي يترتب عنه تفادي المعني بالشهادة رفض طلبه رخصة البناء ، فإذا قام المعني

مباشرة بطلب رخصة البناء هذا قد يعرضه ويجعله في مواجهة عدم منح رخصة البناء ، وذلك على أساس أن الارتفاقات التي لحقت بالقطعة الأرضية مع ما يلحقه من نفقات وجهد كان يمكنها اجتنابها من خلال استصداره لشهادة التعمير .

وبناء عليه يمكن القول أن شهادة التعمير ذات علاقة مباشرة بطلب رخصة البناء ، الهدف الأساسي منها هو:

- شهادة التعمير هي وثيقة إعلامية تهدف إلى تحديد مدى صلاحية وأمن القطعة الأرضية المعنية لإنجاز البناء فوقها لما تحدد عدد الطوابق المسموح بها وضمانة فعالية للمبنى من الأخطار التي قد تشكل خطر على المواطنين ، فهي لا تنشئ أي حقوق ولا تمنح للمستفيد منها القيام بأي نشاط .

- شهادة التعمير تعمل على خلق نوع من الانسجام بين البناء المراد تشييده هو الأحكام التي تنظم رخصة البناء وذلك قبل الشروع في الدراسات الخاصة بمشروع البناء المراد إقامته فشهادة التعمير تعتبر وسيلة لتسهيل ضبط التوسع العمراني حسب المقاييس والمواصفات العمرانية المرخص بها بتحديد حقوق البناء .

- تسهيل الحصول على رخصة البناء وذلك بكون شهادة التعمير تغني عن طرح أنظمة التهيئة و التعمير التي تضمنتها من جديد إذا تم إيداع طلب رخصة البناء قبل انقضاء صلاحية الشهادة¹ .

الفرع الثاني: الطبيعة والأهمية القانونية لشهادة التعمير

لشهادة التعمير طبيعتها القانونية وهذا يعني أنها مثلها مثل باقي شهادة و رخص المتعلقة بالتهيئة والتعمير وسنذكر الطبيعة القانونية لها ، (أولا) والتطرق إلى الأهمية القانونية لشهادة التعمير (ثانيا) .

أولا: الطبيعة القانونية لشهادة التعمير

نص المشرع الجزائري على أن شهادة التعمير مجرد وثيقة توضيحية فقط فهي لا تنشئ أي حقوق ولا تمنح للمستفيد منها القيام بأي نشاط ، وعلى ذلك فهي ليست قرارا إداريا وليست محل للطعن الإداري أو القضائي لأنها تبين ما هو موجود على أرض الواقع ، فهي لا تكون محل نزاع قضائي ، لأنها مجرد

¹ فردي كريمة، مرجع سابق، ص 30، 31.

وثيقة معلومات حول القطعة الارضية والارتفاعات المرتبطة بها وهي وثيقة تبنى على أساسها أحكام رخصة البناء .

فهي تبين للمالك إمكانية البناء على الأرضية وشروط تجزئتها والإمداد بالمعلومات عن المساحة المتبقية القابلة للبناء، كما أنها وسيلة لمراقبة مشروع البناء وكذا الكثافة المستهلكة والمتبقية على الأرضية.¹

ثانيا : الأهمية القانونية لشهادة التعمير

تشكل شهادة التعمير رقابة مسبقة من قبل الإدارة على عمليات البناء اللاحقة ، فمقتضاها تتحكم في ترشيدها التوسع العمراني وفقا للمقاييس العمراني بغرض الوصول إلى تناسق في النسيج العمراني .

ومن جانب آخر تشكل هذه الشهادة حماية مسبقة لحقوق الملاك ، من خلال تعريفهم بحقوق البناء على العقار والارتفاعات المفروضة قانونا حتى يأخذ المالك في حسبانته هذه المعلومات مع ما رغب في إنشاءه من مباني لاحقا².

المطلب الثاني : إجراءات تسليم شهادة التعمير

إذا كانت شهادة التعمير مجرد وثيقة إدارية ، فإنه في المقابل أخضعها المشرع الجزائري لجملة من الإجراءات التي حددتها المادة 03 وما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 بدءا بتقديم طلب الحصول على شهادة التعمير ، ثم دراسته وأخيرا البث فيه من طرف الجهة المختصة .

الفرع الأول : تقديم طلب وشروط شهادة التعمير

يتقدم الشخص المعني بطلب أمام الجهة الإدارية المختصة ليتم دراسته والتحقق فيه حتى تسلم هذه الرخصة في الآجال المحددة وذلك ما سنتناوله تباعا .

¹ عربي باهي يزيد ، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه تخصص قانون عقاري ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، الجزائر ، 2014/2015 ، ص 223 .

² حكيم عمورة ، مقياس قانون التهيئة و التعمير ، محاضرات أقيمت على سنة أولى ماستر تخصص قانون عقاري ، جامعة باتنة 1 ، الجزائر ، 2022 ، ص 51 .

أولا : تقديم الطلب

يقدم طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو موكله أو أي شخص معني وحسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور يجب أن يتضمن هذا الطلب البيانات التالية :

- طلب خطي ممضي من طرف صاحب الطلب .
 - إسم مالك الأرض .
 - تصميم حول الوضعية ، يسمح بتحديد القطعة الأرضية .
 - تصميم يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني .
- ويودع طلب شهادة التعمير والوثائق المرفقة به في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، حسب نص نفس المادة 03 السابقة الذكر¹ .

ثانيا : شروط طلب شهادة التعمير

اشترط المشرع الجزائري من خلال المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 شروط يجب أن تتوفر في الشخص المعني طالب شهادة التعمير .

أ: شروط طالب شهادة التعمير: حددت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أنه يقدم طلب شهادة التعمير من طرف طالب الشهادة ويحدد فيه اسم مالك الأرض وعنوانه والمساحة والمراجع المساحية إن وجدت ، ولم تحدد المادة الوثائق التي تثبت صفة طالب الشهادة التي قد يكون أي شخص ولكن يجب عليه أن يحدد في طلبه اسم المالك للعقار .

ونصت المادة 2 من نفس المرسوم 15-19 على أن " شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب كل شخص معني " والتي حددت في نفس المضمون تعيين حقوق طالب الشهادة في البناء فهذه الشهادة تتعلق أهميتها بالعقار وحق بنائه وارتفاعاته وليس بطلبها في البناء لأنها تعين حقوق البناء

¹ بوجهام أمين، كريس حمزة، عنوان المذكرة اليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير .مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر قانون معمق ، جامعة 8 ماي 1945، قالمة- الجزائر، 2019 ص 36 .

والارتفاقات للقطعة الأرضية مما يؤدي للقول أن كل من له الصفة في طلب رخص البناء يمكنه طلب هذه الشهادة .

ب: شروط متعلقة بالوثائق التقنية: أما المادة 4 من المرسوم التنفيذي 15-19 فنصت على أنه يجب أن تسلم شهادة التعمير خلال أجل (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب ويجب أن تبين ما يلي :

- أحكام التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية .

- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والأحكام التقنية الأخرى - مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية .

- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تمس الموقع المعني وكذا الأخطار التي تم التعرف عليها أو الموضوع على خرائط والتي تؤدي إلى تحديد أو إقصاء قابلية إقامة المشروع على القطعة الأرضية لا سيما .

ظهور شروخ زلزالية نشطة على سطح الأرض . حركات التربة (انزلاق ، انهيار ، انسياب الطين، رص، تميع أو سقوط الحجارة...الأخطار التكنولوجية التي تشكلها المؤسسات الصناعية الخطرة ؛وقنوات نقل المواد البترولية والغاز وخطوط نقل الطاقة¹.

الفرع الثاني : دراسة طلب شهادة التعمير والبت فيه

أولا : دراسة الطلب :

يتم دراسة الطلب مقدم من طرف مصالح التعمير بالبلدية إعتقادا على أحكام أدوات التعمير المعمول بها و إستناد إلى ذلك وعندما يكون تسليم شهادة التعمير من اختصاص ر م ش ب في حالة مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقق العمومي يتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية و ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في

¹ براهمي بدر الدين ، محروش ياسين ، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير ، مذكرة ماستر تخصص قانون التهيئة والتعمير ، جامعة محمد البشير، الإبراهيمي ، برج بوعريج ، الجزائر ، 2020/2019 ، ص 80 .

أجل 8 أيام التالية لتاريخ إيداع الملف فهذا يجب على الشباك الوحيد الفصل في الطلب في أجل 15 يوم التالية لتاريخ إيداعه¹.

ثانيا : البث في شهادة التعمير

بعد دراسة الطلب والملف المرفق به ، يحول للجهة المختصة لتصدر بشأنه قرار إما بمنح الشهادة أو رفض ذلك ، وهو ما سنتعرف عليه من خلال تحديد الجهة المختصة بمنح شهادة التعمير :

1- **الجهة المختصة بمنح شهادة التعمير :** خلافا لما كان معمولا في ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 91/176 ، حيث كان كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالتعمير هم المختصين بمنح شهادة التعمير لطالبا إستنادا لنص المادة 03 من نفس المرسوم ، وتطبيقا لنص المادة 65 ، 66 ، 67 من القانون رقم 90/29 ، فقد حددت المادة الثالثة (03) فقرة أخيرة من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 الجهة الوحيدة المختصة بمنح شهادة التعمير ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي فقط ، بذلك أصبح كل من الوالي والوزير المكلف بالعمران غير مختصين بتسليم شهادة التعمير .

2- **مضمون وثيقة التعمير :** بعد دراسة الملف تصدر الجهة المختصة قرار إداريا إما بالموافقة عليه إذا استوفى الشروط القانونية ، وإما برفضه بسبب انعدامها.

أ- **حالة قبول طلب شهادة التعمير :** تبلغ شهادة التعمير خلال الخمسة (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب ، وهي مدة قصيرة مقارنة مع المدة المحددة بموجب نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91/176 الملغى والمحددة بشهرين (02) ، ويجب أن تتضمن هذه الشهادة مجموعة من البيانات كمواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الارضية؛ والارتفاعات المدخلة على القطعة الارضية... الخ.

وقد حددت المادة الخامسة (05) من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 مدة صلاحية شهادة التعمير وربطتها بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به ، أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة عدم وجوده مخطط شغل الأراضي .

¹ النوعي أحمد ، محاضرات في قانون التهيئة والتعمير ، سنة أولى ماستر تخصص قانون عقاري ، جامعة عمار ثليجي ، الأغواط ، الجزائر ، 2019/2018 ، ص 24 .

ب- حالة رفض طلب شهادة التعمير: لرئيس المجلس الشعبي البلدية السلطة التقديرية في رفض منح شهادة التعمير ، لأنه لا توجد حالات محددة للرفض ، وهو ما يفتح المجال امام إمكانية تعسف الإدارة من جهة ولتعدد النزاعات بشأنها من جهة أخرى في هذه الحالة أو عند سكوت الإدارة في الرد عن الطلب خلال الأجل القانونية ، فإنه يجوز لصاحب الطلب رفع طعن سلمي أو قضائي أما الجهات المختصة¹.

¹ بالة عبد العالي، مرجع سابق، ص 147.

الفصل الثاني

الآليات البعدية للرقابة العمرانية

الرقابة البعدية هي تلك الرقابة التي تمارس من قبل الجهات الإدارية المختصة عند الانتهاء من انجاز البناءات 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 أو صاحب رخصة التجزئة. نص المشرع في ظل القانون 90-29 المعدل و المتمم على وسائل و آليات الرقابة البعدية سواء من حيث الهيئات الإدارية المختصة أو من حيث إجراءاتها.

في هذا الفصل سنتطرق إلى شهادة المطابقة (المبحث الأول)، ثم إلى رخصة الهدم (المبحث الثاني)، وأخيرا سنتطرق إلى شهادة التقسيم (المبحث الثالث)

المبحث الأول: شهادة المطابقة آلية قانونية لمنح البناء الشرعية القانونية (أنظر الملحق 04)

إذا كانت الرخص العمرانية السالفة الذكر وبالأخص رخصة البناء تلعب دورا هاما في ضبط عملية البناء كونها تسلم قبل البدء في عملية التشييد ، فإن شهادة المطابقة تنقل الآلة القانونية التي تؤكد شرعية البناء من حيث مطابقته للنصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بعملية البناء والتعمير ، فهي بمثابة الضوء الأخضر الذي يسمح لصاحب البناء استعماله واستغلاله في الأوجه المخصصة له ، فبدون شهادة المطابقة تبقى البناية من الناحية القانونية مجرد هيكل لا تصلح لأي غرض كان ، وهو ما يؤكد الأهمية الكبيرة لهذه الشهادة خاصة إذا تعلق الأمر بعملية تسوية البناءات غير القانونية في إطار القانون رقم 08-15 و تعرض القانون 90 - 29 لشهادة مطابقة و كذا المرسوم التنفيذي 91-179 المعدل و المتمم في المواد ر من 54 إلى 60 منه و المراسيم التطبيقية له . حيث سنتعرض في هذا المبحث إلى مفهوم شهادة المطابقة (المطلب الأول) وذلك بذكر تعريفها وخصائصها و وطبيعتها القانونية ونطاق تطبيقها والأهمية القانونية لشهادة المطابقة ثم القيام بتوضيح إجراءات تسليمها ، (المطلب الثاني) بداية من تقديم الطلب إلى دراسة الطلب والبت فيه .

المطلب الأول : مفهوم شهادة المطابقة

تعتبر شهادة المطابقة آلية قانونية للرقابة البعدية على الأشغال المنجزة ، لما لها من دور فعال في التحقق من مطابقة أشغال البناء لأحكام رخصة البناء المسلمة وللمعايير التقنية والمخططات ، فهي بذلك لا تقل أهمية عن باقي الرخص والشهادات.

الفرع الأول : تعريف وخصائص شهادة المطابقة

من خلال هذا الفرع سنقوم بالتطرق إلى تعريف شهادة المطابقة ، (أولا) ومن ثم سنذكر الخصائص التي تتميز بها شهادة المطابقة، (ثانيا).

أولا: تعريف شهادة المطابقة

عرفت شهادة المطابقة أنها قرار إداري صادر عن السلطة الإدارية المختصة ، يعدّ بمثابة إذن باستعمال المبنى محل رخصة البناء ، أو هي شهادة تتضمن مدى مطابقة إقامة البناية ، ووجهتها ، وارتفاعها مع أحكام رخصة البناء المسلمة بطريقة صحيحة.

وعرفها البعض أيضا أنها وثيقة رسمية تثبت انتهاء الأشغال من بناء كان موضوع رخصة بناء طبقا لمخطط مصادق عليه سلفا من طرف نفس السلطة التي سلمت رخصة البناء .

تعد بمثابة وثيقة تعلن أن إنشاء البناء وحدوده وطبيعته ومظهره الخارجي مطابق لما حدد في رخصة البناء المتعلق به ، وبالتالي تكون شهادة المطابقة محدودة ومحصورة في حدود النقاط المدروسة والمحددة من خلال أحكام رخصة البناء .

كما عرفها البعض على أنها " قرار إداري تصرح بمقتضاه الجهة الإدارية المختصة مدى توافق وتطابق أشغال البناء والتهيئة لما ورد في رخصة البناء المتعلق بها. "

يستنتج من التعريف أن شهادة المطابقة تستوفي جميع أركان القرار الإداري ، من خلال صدورها من جهة إدارية مختصة (ر.م.ش.ب) وإبرادتها المنفردة لترتب أثر قانوني ، ألا وهو شرعية أشغال البناء والتهيئة ومطابقتها لأحكام رخصة البناء وقواعد التهيئة وعدم وجود مخالفات¹ .

¹ عميري ويزة، صالحي كنزة، شهادة المطابقة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر تخصص قانون عقاري، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2016، ص 8 .

ثانيا : خصائص شهادة المطابقة

تتميز شهادة المطابقة بكونها وسيلة للرقابة البعدية للتعيمير بعدة خصائص منها:

- 1- وثيقة إدارية بالنظر الى الجهة الادارية المصدرة لها والمحددة قانونا في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير ، كل في نطاق إختصاصه.
- 2- من رخص الضبط التي تهدف الادارة من خلال منحها للرقابة البعدية على مطابقة عمليات البناء طبقا لأحكام رخصة البناء و رخصة التجزئة .
- 3- ذات طابع وقائي في إطار الرقابة اللاحقة وذلك من خلال أحكام الرقابة على تنفيذ عملية البناء تقاديا لوقوع كوارث.

4- ليست عملا تقديريا فحسب ، وإنما هو من إختصاص مقيد للادارة التي ليست لها إمكانية الرفض أو منح الرخصة بصفة تحكومية ، إذ أنها لا يمكن رفض طلب شهادة المطابقة إلا للأسباب المستخلصة لأحكام والقوانين والتنظيمات المعمول بها ويجب أن يكون الرفض معلل تعليلا قانونيا¹ .

الفرع الثاني : طبيعة شهادة المطابقة ونطاق تطبيقها وأهميتها القانونية

سنذكر في هذا الفرع الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة والأهمية القانونية التي تتميز بها هذه الشهادة عن باقي الرخص والشهادات الأخرى المتعلقة بالتعمير .

أولا : الطبيعة القانونية ونطاق شهادة المطابقة

تعد شهادة المطابقة من أهم وسائل إعادة النظام العام العمراني تهدف للمحافظة على النسيج العمراني للمدن ، نص عليها ق رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير كونها وثيقة إدارية تسلم بعد إتمام أشغال البناء تبين مطابقتها مع أحكام رخصة البناء ، وكذا التصاميم المصادق عليها.

¹ إبقولوي أولاد رايح صافية ، قانون العمران الجزائري ، دار هومه، بوزريعة، الجزائر، ص 81 .

كما جاء في المادة 64 من م.ت 15-19 السالف الذكر على أنه يتم تسليم شهادة المطابقة بإرادة منفردة من السلطة الإدارية المختصة وهي ر.م.ش.ب المختص إقليميا دون سواه ، سواء كانت رخصة البناء مسلمة من طرفه أو من طرف الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كسلطة أساسية لإجراء الرقابة عند انتهاء أشغال البناء، كما تؤكد مشروعية الأشغال المنجزة ومطابقتها لرخصة البناء، إذ يتعين على المستفيد من لرخصة البناء عند الانتهاء من الأشغال استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام البناء.

كذلك المادة 65 من نفس المرسوم نصت على أن شهادة المطابقة تسلم حسب الحالة من قبل ر.م.ش.ب، أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير ، فهي تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية أو تربية أو الخدمات أو الصناعة والتجارة مع مراعاة الأحكام الخاصة باستغلال المؤسسات الخطيرة أو غير الملائمة أو غير الصحية.

والسبب في عدم حصول الملاك الذين انتهوا من أشغال البناء على شهادة المطابقة أنهم لم يحترموا مخطط البناء ، مما يجعلهم لا يطلبون الحصول عليها لأن طلبهم سيرفض. كما يمكن ان يتابعوا قضائيا بدون ترخيص مع القيام بالبناء مطابقا للأصول الفنية والمباني القانونية تعد مخالفة لمجرد عدم استخراج الترخيص. كذلك المادة 10 ق رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها نصت ما يلي : « يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة » ، فمنه نستنتج من نص المادة السالفة الذكر أن شغل البناية دون استصدار شهادة المطابقة ، أصبح من منظور القانون يشكل جريمة تستوجب العقوبة من خلال تسليط الغرامة ويمكن للجهة القضائية المختصة أن تأمر بإخلاء الأماكن المشغولة ، بالإضافة إلى ذلك في حالة عدم امتثال المخالف يمكن ان يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس وتضاعف الغرامة.

المنجزة ومطابقتها لرخصة البناء، إذ يتعين على المستفيد من لرخصة البناء عند الانتهاء من الأشغال استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام البناء.

كذلك المادة 65 من نفس المرسوم نصت على أن شهادة المطابقة تسلم حسب الحالة من قبل ر.م.ش.ب، أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، فهي تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية أو تربية أو الخدمات أو الصناعة والتجارة مع مراعاة الأحكام الخاصة باستغلال المؤسسات الخطيرة أو غير الملائمة أو غير الصحية.

والسبب في عدم حصول المالك الذين انتهوا من أشغال البناء على شهادة المطابقة أنهم لم يحترموا مخطط البناء ، مما يجعلهم لا يطلبون الحصول عليها لأن طلبهم سيرفض. كما يمكن ان يتابعوا قضائيا بدون ترخيص مع القيام بالبناء مطابقا للأصول الفنية والمباني القانونية تعد مخالفة لمجرد عدم استخراج الترخيص. كذلك المادة 10 ق رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها نصت ما يلي : « يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة » ، فمنه نستنتج من نص المادة السالفة الذكر أن شغل البناية دون استصدار شهادة المطابقة ، أصبح من منظور القانون يشكل جريمة تستوجب العقوبة من خلال تسليط الغرامة ويمكن للجهة القضائية المختصة أن تأمر بإخلاء الأماكن المشغولة، بالإضافة إلى ذلك في حالة عدم امتثال المخالف يمكن ان يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس وتضاعف الغرامة.

بالتالي فإن شهادة المطابقة ذات طبيعة خاصة ، تختلف عن غيرها من الرخص العمرانية وشهادات التهيئة والتعمير تحدد رأي اللجنة الإدارية المختصة من مدى مطابقة البناء لأحكام رخصة البناء وتؤكد مدى احترام قواعد التهيئة والتعمير¹.

ثانيا: النطاق القانوني لشهادة المطابقة

أمام تعشي ظاهرة البناءات اللاشعرية التي برزت في غالبية المدن الجزائرية ، اتخذت الدولة تدابير جديدة لتسوية وضعية بعض البناءات غير الشرعية التي أنجزها أصحابها ، إما دون الحصول على رخصة البناء أو المنجزة فوق أراضي عمومية أو خاصة ، وعلى الرغم من أن المشرع منع إقامة البناءات غير الشرعية إلا أنه وضع استثناءات ، حيث أوجب حالات تتم فيها التسوية وفقا لشروط ومقاييس عمرانية ، وعلى وجه الخصوص الأحكام التي وردت في القانون رقم 08/15 المتعلق بمطابقة البناءات الذي سنوضحه بالتفصيل .

1- البناءات القابلة لإتمام الإنجاز : وتشمل البناءات التالية :

أ- البناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء، بحيث في هذه الحالة يكون صاحب البناية قد تحصل على رخصة البناء غير أنه لم يتمكن من إتمام الإنجاز لسبب من الأسباب ، ونظرا لتجاوز المدة

¹ بالحاج آسيا ، خابو ياسمين ، شهادة المطابقة كآلية لتحقيق جمالية المدينة ، مذكرة ماستر تخصص قانون إداري ، جامعة اكلي محند أو الحاج ، البويرة ، الجزائر ، 2021 ، ص 15 و 16 .

المحددة في هذه الرخصة أصبحت عديمة المفعول ، وقد لا يكون في وسع المعني طلب تجديد رخصة البناء لاعتبارات تتعلق بقواعد التعمير والبناء .

ب- البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة ففي هذه الحالة يكون صاحب البناية قد أتم الإنجاز غير أن مواصفات الإنجاز لا تتطابق مع الرخصة الممنوحة للمعني، أي أن البناية مخالفة لمحتوى رخصة البناء أو مخالفة لأدوات التعمير من حيث المخططات الوصفية أو المحيط أو الارتفاعات المحتملة.

ج- البنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء ، إذ يكون هنا صاحب البناية شرع في الإنجاز بدون رخصة ، وقام بإتمام البناية وقد تكون ملكية العقار بسند رسمي أو بدون سند ، غير أنه لم يتمكن من الحصول على الرخصة بسبب غياب سند الملكية أو بسبب مخالفة المشروع لقواعد التعمير والبناء .

د- البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء ، يكون في هذه الحالة صاحب البناية غير حائز على سند الملكية وشرع في البناء بدون رخصة أو لسبب مخالفة المشروع لقواعد التعمير ، كما أضافت المادة 18 من القانون 08/15 شروط أخرى لتحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها ويتم ذلك حسب وضعية حالة كل بناية.

هـ- البنايات المتواجدة بصفة إعتيادية 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 الإرتفاعات المرتبطة بها.

و- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني .

ي- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة أو المنظر العام للموقع ، والتي تضر بالمحيط والمظهر العام للمواقع ويتعلق الأمر على وجه الخصوص بالبنايات العشوائية والفوضوية وتلك التي لا تضمن فيها شروط البناء متانة واستقرار المنشآت . والجدير بالذكر أنه يجب أن تكون البنايات المذكورة في المادة 16 من القانون 08/15 بعد معابنتها من طرف الأعوان المؤهلين موضوع هدم طبقا لأحكام المادة 76

مكرر 4 من قانون التهيئة والتعمير ، وفي هذه الحالة يترتب على عدم مطابقة هذه البنايات هدم البناء وإعادة الأماكن إلى حالتها.

2- البنايات غير القابلة لإتمام الإنجاز أو المطابقة: لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة في إطار أحكام القانون 08/15 البنايات التالية:

أ- مساحات حماية المنشآت الاستراتيجية أو الخطرة كالمساحات التي شيدت عليها تجهيزات الطاقة.

ب- المساحات المصنفة غير قابلة للبناء حسب نتائج دراسات التعمير والجيوتقنية الدراسات الزلزالية ، دراسات الأراضي ، أو تلك الواقعة في المناطق المعرضة للفيضانات أو لانزلاق التربة .

ج- البنايات التي تعيق أو تضرر بتشديد المنشآت العمومية والتي يعتبر تحويل موقعها مستحيلا على سبيل المثال : خط الطريق السيار أو أحواض سفوح السدود ومواقع التقيب على المحروقات.

د- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها ، كالبنايات المنجزة تحت أعمدة التيار الكهربائي .

هـ - البنايات المتواجدة بصفة إعتيادية 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 الإرتفاقات المرتبطة بها.

و- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.

ي- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة أو المنظر العام للموقع ، والتي تضر بالمحيط والمظهر العام للمواقع ويتعلق الأمر على وجه الخصوص بالبنايات العشوائية والفوضوية وتلك التي لا تضمن فيها شروط البناء متانة واستقرار المنشآت.

والجدير بالذكر أنه يجب أن تكون البنائيات المذكورة في المادة 16 من القانون 08/15 بعد معاينتها من طرف الأعران المؤهلين موضوع هدم طبقاً لأحكام المادة 76 مكرر 4 من قانون التهيئة والتعمير ، وفي هذه الحالة يترتب على عدم مطابقة هذه البنائيات هدم البناء وإعادة الأماكن إلى حالتها¹.

ثالثاً : الأهمية القانونية لشهادة المطابقة

تتجلى أهمية شهادة المطابقة باعتبارها ترخيصاً رسمياً من طرف الجهة المختصة في كونها الآلية الوحيدة التي تسمح باستعمال السكن وترخص بإستقبال الجمهور ، فعدم استخراجها أو صدور قرار برفض تسليها يمنع شغل هذه الأماكن ، وهو ما أكدته المادة 26 من القانون رقم 11/204 ، حيث اشترطت أن يكون العقار المبني المراد إتمام عقد بيعه قابلاً للسكن وأن تكون المحلات مهياً ، وهذا لا يتم إلا من خلال تسليم شهادة المطابقة.

كما أن نص المادة 14 من المرسوم التشريعي رقم 93/03 ، أكد على عدم جواز حيازة بناية أو جزء منها من المشتري عند البيع بناء على التصاميم إلا بعد تقديم شهادة المطابقة المسلمة من طرف الجهات المختصة.

بالرغم من ذلك إلا أن الواقع يثبت عكس ذلك ، حيث نجد أن أغلب السكنات الموزعة في إطار برنامج السكن تمت حيازتها وشغلها بصفة فعلية من قبل المستفيدين منها ، دون الحصول على شهادة المطابقة رغم أهميتها وخطورة هذه السكنات على الأرواح ، بل الأكثر من ذلك فإن غالبيتها غير مطابقة أصلاً لمقاييس البناء والمخططات الهندسية.

لشهادة المطابقة أهمية كبيرة إذ تعتبر قرينة على شرعية البناء فهي بذلك وسيلة رقابية بعدية لمطابقة البنائيات المنجزة لرخصة البناء ، وعليه تكتسي أهمية بالغة في حماية الجانب العمراني الجمالي والبيئي ، حيث يظهر ذلك من خلال رفض منح هذه الرخصة إذا كانت المشاريع المنجزة تمس بالبيئة أو بصحة وامن المواطنين وكذا المناظر الجمالية والطبيعية².

¹ سعودي جهاد ، نظام التراخيص الإدارية شهادة المطابقة نموذجاً ، مذكرة ماستر تخصص قانون إداري ، جامعة محمد بوضياف ، مسيلة ، الجزائر ، 2018 ، ص 19-21 .

² بالة عبدالعالي ، مرجع سابق ، ص 154 و155.

المطلب الثاني : إجراءات تسليم شهادة المطابقة

حدد المشرع الجزائري جملة من الإجراءات الواجب احترامها للحصول على شهادة مطابقة البناء المرخصة والمنتوية بها أشغال البناء والتهيئة الضرورية ، فبمجرد انتهاء هذه الأشغال يتوجب على القائم بها تقديم طلب أمام الجهة المختصة بغرض استغلالها واستعمالها في الغرض الذي خصصت له ، لتتم بعد ذلك دراسة هذا الطلب والتحقق من مطابقة الأشغال للرخصة والمقاييس والمخططات ، لتختتم بالبث في الطلب إما بالموافقة عليه أو رفضه.

الفرع الأول : تقديم طلب شهادة المطابقة

حددت المادتين 63 و 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 ، الشروط الواجب توافرها في كل من طلب شهادة المطابقة ، وكذا صفة طالبها ، وهذا سنتطرق إليه من خلال هذا الفرع.

أولاً : الشروط الواجب توافرها في طلب شهادة المطابقة

يلزم القانون كل مستفيد من رخصة البناء ، وبعد 30 يوما من انتهاء الأشغال ان يودع تصريحا -في نسختين- يتضمن اشهاد ممضى عليه يفيد انتهاء الأشغال للبناء ذات الاستعمال السكني ، مرفق بمحضر تسليم الأشغال معدا من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC) ، بالنسبة للتجهيزات والبناء ذات الاستعمال السكني الجماعي والبناءات المستقبلية للجمهور ، فيودع هذا التصريح بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم ، بعدها يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من التصريح إلى القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة .

ثانيا : الشروط الخاصة بطالب شهادة المطابقة

عند عدم ايداع التصريح بانتهاء الأشغال حسب الشروط وفي الأجل المطلوبة قانونا ، تجرى عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر ، وترتبط مبادرة الإدارة في هذا المجال بالنظام العام العمراني طالما انها تبادر من تلقاء نفسها ، والإجراء الذي يبادر به رئيس البلدية يتمثل في زيارة مكان إنجاز البناء في مرحلة الانطلاق في المشروع للتأكد

من وجود البناء ، وعليه يبقى ما هو مذكور أعلاه مجرد نصوص قانونية غير مطبقة لعدة أسباب ويعود ذلك إلى غياب الإرادة الحقيقية لدى المسؤولين بالجهات المختصة في تطبيق .وعليه تبقى النصوص القانونية التي تضبط هذا المجال حبر على ورق مستبعدة في المجال التطبيقي¹.

الفرع الثاني: دراسة طلب شهادة المطابقة والبت فيه

تتم عملية دراسة الطلبات والإجراءات المتعلقة بملف شهادة المطابقة وفق حالتين ، حالة التصريح بانتهاء الأشغال ، وحالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال.

أولا : دراسة طلب شهادة المطابقة

وتتم الدراسة على مرحلتين قبل تسليمها وهي:

- **التصريح بانتهاء الأشغال:** يلتزم المستفيد من رخصة البناء بعد انتهائه من أشغال البناء بإيداع تصريح في نسختين في مهلة 30 يوما من انتهاء الأشغال بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع العقار مقابل وصل يسلم له يوم الإيداع ويرسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم المكلف بالتعمير بالدائرة².

- **حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال :** تتضمن رخصة البناء المسلمة مسبقا للمستفيد منها ، الأجل القانونية المحدد لإنهاء الأشغال حسب نوعية كل بناية ، وفي حالة انتهاء الأشغال تبعا لأجل الإنجاز المتوقعة في الرخصة دون تقديم تصريح من المعني ، فإن السلطة المختصة ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم بالمبادرة بعملية المطابقة من تلقاء نفسه ، طبقا لنص المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19.

وهو ما يعتبر التزام قانوني على السلطات الإدارية وهذا راجع إلى مسؤوليتها في مجال العمران والبناء باعتبارها سلطات الضبط الإداري يناط بها عمل رقابي مستمر ، وتتم عمل رقابة المطابقة بنفس الأشكال السالفة الذكر³.

¹ عميري ويزة .صالحى كنزة، مرجع سابق ، ص 14 .

² حكيمة عمورة، مرجع سابق، ص 55 .

³ عبدالعالي ، بالة، مرجع سابق، ص 159 .

ثانيا : البث في طلب شهادة المطابقة

في هذه المرحلة يحول ملف طلب الشهادة إلى الجهة المختصة ، هذه الأخيرة تقوم بالبث في الطلب إما بالقبول أو بالرفض وهذا ما سيتم التطرق إليه كالتالي :

أ- الجهة المختصة بمنح الشهادة :

استنادا لنص المادة 64 من المرسوم التنفيذي 15-19 فإن تسليم شهادة المطابقة يكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه ومن اختصاص الوالي المختص إقليميا بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه و من الوزير المكلف بالعمران بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه . ب_مضمون قرار شهادة المطابقة إما أن يكون مضمون القرار بالمنح أو بالرفض ، وهو كالتالي :

1- قرار منح شهادة المطابقة : يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار المطابقة بناء على محضر اللجنة الذي يرسل له يوم خروجها إذا تبين مطابقة المنشآت مع رخصة البناء في أجل 08 أيام من تاريخ خروجها .

2- قرار رفض منح شهادة المطابقة: وفقا لما جاء به نص المادة 68 من المرسوم السابق ذكره فإنه في حالة ما إذا نتج عن عملية الجرد عدم مطابقة الأشغال للتصاميم المصادق عليها تبلغ السلطة للمعني بعدم منحه هذه الشهادة مع تذكيره بالعقوبات التي يتعرض لها حسب ما جاءت به أحكام القانون رقم 90-29 المتعلق بالهيئة والتعمير ، ويحدد للمعني بالأمر أجل 03 أشهر 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 لأحكام المادة 78 من القانون رقم 29-90 وفي إطار احكام المادتين 77.76 من القانون 29-90 ،

تأمر الجهة المختصة إما بمطابقة الواقع او المنشآت أو إعادة تخصيص الاراضي بقصد إعادة المواقع إلى ماكانت عليه من قبل¹ .

¹ براهمي بدر الدين ، محروش ياسين ، مرجع سابق، ص 93.

المبحث الثاني : رخصة الهدم أداة وقائية وردعية (أنظر الملحق 05)

تعتبر رخصة الهدم من أدوات التهيئة والتعمير ، وهذا يلزم التعريف بها ونطاق تطبيقها (المطلب الأول) وإجراءات إعدادها ومنحها (المطلب الثاني).

المطلب الأول : مفهوم رخصة الهدم

تعتبر رخصة الهدم رخصة إلزامية منصوص عليها في قانون التهيئة و التعمير ، وهذا لأنها تخص كل عمليات الهدم الكلية أو الجزئية للبنىات الموجودة في الأماكن المصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية ، و نظرا لأهمية رخصة الهدم ، سنحاول تعريفها (الفرع الأول) ، ثم نطاق تطبيقها (الفرع الثاني).

الفرع الأول : تعريف رخصة الهدم

سنعتمد في تعريفنا لرخصة الهدم إلى التعريف الفقهي أولا ثم التعريف التشريعي ثانيا.

(1)- **التعريف الفقهي** : بالرغم من محاولة المشرع الجزائري في إدراج تعريف رخصة الهدم ، في القوانين و في المراسيم التنفيذية المنظمة لها ، إلا أن الفقه تنوع في تحديد تعريف دقيق لها منها تعريف عزري الزين : " رخصة الهدم هي القرار الإداري الصادر من الجهة الإدارية المختصة ، و التي تمنح بموجبه للمستفيد حق هدم البناء كليا أو جزئيا ، متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف. "

كما عرفت من طرف " ديرم عايدة " على أنها : " ترخيص يفرض على الأشغال المتعلقة بهدم البناء أو جزء منه في حالة ما لم يعد قابلا للإستعمال. "

إلا أن هذه التعاريف لم تشر إلى أن إصدار قرار الهدم يصدر من طرف شخص وحيد و هو رئيس مجلس الشعبي البلدي ، كما أنه أغفل البيانات التي تكون سندا لغيرها من البنيات فهي كذلك تخضع لرخصة الهدم.

(2)- **التعريف التشريعي** : أما فيما يخص التعريف التشريعي فأشار فقط لمجالها الموضوعي ، إذ لا يمكن لأي شخص القيام بعملية الهدم الجزئي أو الكلي لبنائته دون الحصول المسبق على رخصة الهدم ، و هذا ما أكدته

المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 كما يلي : " تطبيقا لأحكام المادة 60 من القانون رقم 90-29 المؤرخ 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لأول ديسمبر سنة 1990 و المذكور أعلاه ، لا يمكن القيام بأية عملية هدم جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم و ذلك عندما تكون هذه البنائة محمية بأحكام القانون 98-04 المؤرخ في 20 صفر 1419 الموافق لي 15 يونيو سنة 1998¹ .

الفرع الثاني : نطاق تطبيق رخصة الهدم

بالعودة الى نص المادة 60 من القانون 90-29 ، والمادة 70 من المرسوم التنفيذي 19-15 فإنه لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية ، أو كلية للبنانية ، او دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم .

إذا كانت البنائة واقعة في مكان مصنف ، او في طريق التصنيف في قائمة الأماك التاريخية والمعمارية ، السياحية ، الثقافية ، الطبيعية ، وهذا ما نصت عليه المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 . رخصة الهدم لها نطاق شمولي ، فهي تجب على كل عملية مادية تؤدي الى هدم كلي او جزئي للبنائة ، وتلزم كل الشخوص الطبيعية ، أو الاعتبارية في القانون الخاص او العام.

رخصة الهدم لها نطاق إقليمي بمعنى أنها تطبق على البنائيات الواقعة في إقليم مصنفة (محليا أو دوليا) ،

او في طريق التصنيف في قائمة الأماك والمعالم التاريخية والأثرية ، او المعمارية ، او السياحية ، أو الثقافية، بهدف حماية الأماك العقارية على مستوى اقليم البلدية للحفاظ على النظام العام العمراني القديم والحديث² .

المطلب الثاني : إجراءات تسليم رخصة الهدم

لا يوجد إختلاف بين رخصة الهدم و رخص التعمير من ناحية الإجراءات ، وهو ماجاء به نص المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، على الإجراءات الواجب إتباعها للحصول عليها ، و تتمثل في تقديم الطلب و مباشرة إجراءات دراسة و التحقيق في الطلب و بعده يليه إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم ، الذي يكون صادرا من الجهة

¹ سلامي كريمة ، حملو نادية ، النظام القانوني لرخصة الهدم في القانون الجزائري ، مذكرة ماستر قانون عقاري ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2017 ، ص 6 .

² بلاوي محمد ، سليمان عبدالرحمان ، دور البلدية في الحفاظ على النظام العام العمراني ، مذكرة ماستر قانون إداري ، جامعة أحمد دراية ، أدرار ، الجزائر ، 2019 ، ص 137 .

المختصة التي تتمثل في رئيس مجلس الشعبي البلدي ، و ذلك إما في ظروف طارئة أو ظروف عادية ، وهذا ماستنطق إليه ، شروط طلب رخصة الهدم (الفرع الأول) ، و دراسة طلب رخصة الهدم والبت فيه ورفض منح الرخصة.

الفرع الأول : شروط طلب رخصة الهدم

حدد المشرع الجزائري من خلال نص المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 جملة من الشروط التي يجب أن تتوفر في صاحب رخصة الهدم، وكذلك شروط تتعلق بالبناء محل الهدم، كل هذه الشروط سنقوم بتوضيحها كالآتي:

أولا : صفة طالب رخصة الهدم

حدد المشرع الجزائري صفة المالك أو الحائز أو الهيئة العمومية لاستخراج رخصة الهدم ، أما التشريع الفرنسي منح صفة طالب الرخصة للمالك أو موكله ولكل شخص يثبت شغله للبناء الآيلة للهدم " ، وقد نصت المادة 62 من المرسوم التنفيذي 91/176 على أن لطالب رخصة الهدم أن يقدم طلب موقع من طرفه و تقديم سند الملكية أو شهادة حيازة إذا كان مالكا للعقار ، أو توكيل من المالك إلى الوكيل لاستخراج الرخصة . وأيضا نصت المادة السالفة الذكر على أنه يمكن للهيئة العمومية المخصصة أن تقدم طلب للحصول على رخصة الهدم وعليها أن تقدم العقد الاداري للتخصيص .

من خلال ما سبق يتبين أن رخصة الهدم يتعدد طالبوها خلاف الشأن في رخصة التجزئة ، وهي تشابه رخصة البناء باستثناء المستأجر المرخص له باستخراج رخصة البناء ، وذلك نظرا لأهمية رخصة الهدم في المساس بالبنية ووجودها المادي.

ثانيا : الوثائق الإدارية والتقنية للحصول على رخصة الهدم

وأقرت المادة 62 من المرسوم 91/176 عدة وثائق تقنية تتعلق بالبنية وشروط تلاؤم الطلب مع أحكام قواعد العمران ، وتتمثل هاته الوثائق في:

- تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000.

- تصميم للكتلة يعد على سلم 500/1 من البناية الآيلة للهدم أو المعدة للحفظ في حالة الهدم الجزئي.
 - عرض أسباب إجراء العملية المبرمجة .
 - المعطيات حول الشروط الحالية للاستعمال وللأشغال.
 - حجم أشغال الهدم ونوعها .
 - التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.
 - خبرة تقنية عند الاقتضاء لتحديد شروط الهدم المتوقع .
- يلاحظ أن هذه الوثائق التقنية يتوجب أن يعدها مهندس معماري أو مدني ويؤشر عليها وهذا الأمر لم تشترطه المادة السالفة الذكر¹.

الفرع الثاني : دراسة طلب رخصة الهدم والبت فيه ورفض منح الرخصة:

بعد استكمال الوثائق اللازمة ، يتم إرسال طلب رخصة الهدم والملفات المرفقة في ثلاث (03) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية محل الهدم ، لتتعلق عملية دراسته والبت فيه ، وأما عن رفض منح رخص الهدم فيعتبر حالة إستثنائية.

أولا : دراسة طلب رخصة الهدم

بعد تقديم الطلب رخصة الهدم مرفقا بالملف في ثلاث (3) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية مقابل وصل إيداع مؤرخ في نفس اليوم (2) الذي يلصق بمقر المجلس الشعبي البلدي طيلة فترة دراسة الطلب (3)، يتم تحضير طلب رخصة الهدم من قبل الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء ،في أجل شهر واحد من تاريخ إيداع ملف الطلب.

¹ العربي باهي يزيد ، إستراتيجية البناء على قانون التهيئة والتعمير الجزائري ، مرجع سابق ، ص 204-205 .

وفي سبيل استكمال التحقيق تجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة الهدم الآراء والموافقات طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها لدى الأشخاص العموميين والمصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المبرمج، حيث تقوم بإستشارة الأشخاص العمومية والمصالح المعنية بالمشروع وتمنح لهم أجل 15 يوماً ابتداءً من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي ويجب أن يكون الرأي معللاً قانوناً في حالة الرفض أو متجالساً مع التوجيهات الخاصة ، ولم يحدد التنظيم موقف تلك المصالح المستشارة في حالة السكوت إن كان موافقة ضمنية أم لا مثلما فعل مع رخصتي البناء والتجزئة ، كما يجب في كل الحالات على الأشخاص العموميين والمصالح التي تمت استشارتها ، إرجاع الملف المرفق يطلب الرأي في الأجل نفسها¹ .

ثانياً : البث في طلب رخصة الهدم

يتم البث في طلب رخصة الهدم إذا كان ملف طلب الرخصة مستوفياً للشروط القانونية وعندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لإنهيار البناية ، طبقاً لنص المادة 76 من المرسوم التنفيذي 15/19 ، فبذلك تكون سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي مقيدة بهذين الشرطين.

تسلم رخصة الهدم في شكل قرار من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ، وذلك بعد أخذ رأي الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية المكلف بتحضير ملف الرخصة ودراسته فبالرغم من تبليغ قرار منح الرخصة لصاحب الطلب إلا أن هذا الأخير لا يمكنه القيام بأشغال الهدم إلا بعد فوات عشرين (20) يوماً يتم احتسابها من تاريخ الحصول على رخصة الهدم وبعد إعداد تصريح فتح الورشة ، ولعل العبرة من تقييد المستفيد من رخصة الهدم بمدة 20 يوماً يعود إلى منح المواطنين حق تقديم اعتراض كتاب على مشروع الهدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي ينبغي ان يكون مبرراً ومدعم بالوثائق القانونية اللازمة، وهو ما أكدته المادة 81 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19.

حدد المشرع الجزائري من خلال نص المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 الحالات التي تصبح فيها رخصة الهدم منقضية، وحصراً في ثلاثة حالات ، تتمثل الأولى في عدم مباشرة عملية الهدم خلال أجل خمس

¹ بربيع محي الدين، رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الخامس، مخبر القانون الإجتماعي ، جامعة وهران 2 ، 2018 ، ص 107 ، 108 .

(05) سنوات ، والثانية تتعلق بتوقف أشغال الهدم خلال سنة واحدة (01) ، أما الحالة الثالثة فتتعلق بإلغاء الرخصة صراحة بموجب قرار صادر من الهيئات القضائية المختصة .

يتبين أن المشرع الجزائري قيد رخصة الهدم بمدة زمنية محددة على المستفيد منها احترامها وإلا أصبحت هذه الرخصة كأنها لم تكن ، وبالتالي يلزم بتقديم طلب جديد والملاحظ كذلك هو تقليص مدة توقف أشغال الهدم ، فبعدما كانت مقررة بثلاث سنوات (03) في ظل المرسوم التنفيذي رقم 91/176 الملغى أصبحت سنة واحدة (01) ، والعبرة من ذلك هو إلزام المستفيد من الرخصة بتنفيذ ما جاء فيها نظرا لأهمية وخطورة عملية الهدم في آن واحد ، وهو ما يؤكد كذلك نية المشرع في القضاء على مظاهر الفوضى التي قد يحدثها هدم البنايات ، من تراكم النفايات ، وبقايا الهدم لمدة أطول ، والتأكيد كذلك على نية المشرع في إلزام المستفيد من الرخصة في تسريع عملية الهدم¹.

ثالثا : رفض منح رخصة الهدم

في حالة رفض منح رخصة الهدم يمكن لصاحب الطلب ، أن يتقدم بعريضة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً ، بعد انتهاء آجال تحضير الرخصة حسب المادة 72 من المرسوم التنفيذي 91-176 وإذا لم يبلغ أي رد بعدا انقضاء ثلاثين يوما الموالية لتقديم العريضة ، فيمكنه أن يرفع دعوى لدى الجهات القضائية المختصة . ونجد المادة 82 من المرسوم التنفيذي 15-19 نصت يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أو حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة ، ان يودع طعنا مقابل وصل استلام لدى الشباك الوحيد للولاية ، في هذه الحالة ، يحدد اجل التسليم أو الرفض المبرر بخمسة عشر (15) يوماً .

وإذا لم لم يبلغ صاحب الطلب باي رد ، بعد انقضاء الاجل المنصوص عليه ، الذي يليه تاريخ إيداع الطعن يمكن ايداع طعن لدى الوزارة المكلفة بالعمران.

¹ د.بالة عبد العالي ، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحد التعديلات ، مرجع سابق ص 130 ، 131 .

في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران، مصالح التعمير الخاصة بالولاية على اساس المرسله من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر ، في اجل خمسة عشر (15) يوماً ابتداء من تاريخ ايداع الطعن ويمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة¹.

المبحث الثالث: شهادة التقسيم (أنظر الملحق 06)

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء فهي تخول للمستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية ، نص القانون 90-29 المعدل والمتمم على هذه الشهادة في المادة 59 منه كما نصت عليها المادة 26 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم وعليه سنتناول في المطلب الأول مفهوم شهادة التقسيم ثم إجراءات إعدادها وتسلمها في المطلب الثاني.

المطلب الأول: مفهوم شهادة التقسيم

نظرا لضرورة اخضاع أشغال تقسيم ملكية عقارية مبنية للرقابة من طرف الجهة الادارية المختصة فقد اشترط المشرع الحصول على شهادة خاصة تدعى شهادة التقسيم العمرانية المتعلقة بأشغال التهيئة والتعمير والتي سنطرق اليها من خلال تعريفها (الفرع الأول)، و تحديد خصائصها وطبيعتها القانونية (الفرع الثاني).

الفرع الأول : تعريف شهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء . منه عندما يريد تقسيم هذا العقار إلى قسمين أو عدة أقسام .

وقد أشارت إلى هذه الوثيقة المادة 59 من القانون 90-29 ووضحت المادة 26 التنفيذي 91-176 طبيعتها ، حيث اعتبرتها مجرد وثيقة إدارية تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام .

كما يمكن تعريفها كما يلي : " هي رخصة رسمية بتقسيم عقار مبني إلى وحدتين أو عدة وحدات عقارية " 418 فشهادة التقسيم تعني فقط العقارات المبنية دون العقارات الشاغرة.

¹ بلاوي محمد، سليمان عبد الرحمان، مرجع سابق ص 142 .

وتجدر الإشارة هنا إلى أن شهادة التقسيم تختلف عن رخصة التجزئة ، فهذه الأخيرة لازمة في كل عملية تقسيم لقطعة أرضية أو أكثر ، بينما تشترط الأولى لعمليات تقسيم العقارات المبنية دون قطع الأراضي.

من هنا يتضح أن شهادة التقسيم لا تتطلب نفس الشروط التي تتطلبها رخصة التجزئة لأن العقار موضوع شهادة التقسيم يكون أصلا معد للبناء أي أنه عقار قد سبق تعميمه بناء على وثائق رسمية (شهادة التعمير ، رخصة البناء ...) وإنما يكون مشتملا على مساحة عارية قابلة للبناء فتقوم الجهات المختصة بمعاينته للتأكد من مدى احترام المالك الذي يريد التقسيم لمقتضيات البناء والتعمير .

وهذه الرخصة ملزمة لكل مالك عند تصرفه في أي جزء من ملكيته المبنية بعقد رسمي أمام الموثق ، لأن هذا التقسيم سيكون موضوع عقد أمام الموثق يسمى إيداع وثائق التقسيم لإعطاء المالك عقد ملكية جديد يثبت ملكية للعقارات الناتجة عن التقسيم لمواصفاتها ومشمولاتها وحدودها الجديدة وبالتالي الحق في الانتفاع بها بكل الطرق القانونية ، ومنها البناء وحق التصرف في كل جزء بمعزل عن الآخر¹.

الفرع الثاني : الخصائص والطبيعة القانونية لشهادة التقسيم

في هذا الفرع سنبدأ بالخصائص التي تتميز بها شهادة التقسيم (أولا) ، ونذكر فيه الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم (ثانيا).

أولا : خصائص شهادة التقسيم

تتميز شهادة التقسيم بالخصائص التالية:

- هي وثيقة إدارية تسلمها السلطة الإدارية المختصة ، تمنح بموجب قرار إداري تبين فيه إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام .

¹ لعويجي عبد الله ، مرجع سابق، ص 154-155.

- خاصة بالعقارات المبنية فقط ، ولا تغير حقوق البناء ، لأن العقار أساسا مبني ، فهي وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسم أو عدة أقسام ، وهذا ما نتبينه من خلال النص الصريح في المادة 59 من القانون 90-29 والمادة 33 من المرسوم التنفيذي 15-19.

- وسيلة رقابة ، فهي تمكن البلدية من مراقبة مدى تأثير قسمة العقار المبني على المحيط العمراني .

- هي مقررّة لحق الملكية العقارية ، باعتبار أن الملكية العقارية الواحدة بعد تقسيمها تنتج عنها ملكيات عقارية أخرى ، تختلف في تعيينها وفي حدودها عن الملكية الأصل¹.

ثانيا : الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم

شهادة التقسيم عبارة على قرار اداري منشئ وذلك لان مضمون الشهادة يحدث آثار قانونية متمثلة في تحديد حق تقسيم الملكية العقارية فبالرجوع الى مضمون الشهادة والجهة المختصة بتسليمها كونها جهة ادارية مختصة حددها القانون نجدها مطابقة لخصائص القرار الاداري المتعارف عليه .

وبالتالي فهي وثيقة تبين شروط امكانية تقسيم الملكية العقارية المبنية دون الشاغرة وذلك من خلال تقسيمها الى قسمين أو عدة أقسام .

قد تم التطرق الى طبيعة هذه الشهادة بأنها وثيقة تبين شروط امكانية تقسيم الملكية العقارية وكذلك المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 91 / 176 ، كقاعدة عامة أما الاستثناء ما تعلق بالعمارات ذات الملكية المشتركة فيتم بشأنها اعداد جدول وصفي للتقسيم وقد أعفى المشرع في هذا الصدد كل من وزارة الدفاع الوطني وبعض الهياكل القاعدية الخاصة التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات من وجوب استخراج هذه الشهادة " كما يجب تبرير تواجد البناية على القطعة الأرضية المزمع تقسيمها وتكون بسند قانوني مثل عقد الملكية ، أو بسند اداري : شهادة المطابقة أو غيرها².

¹ رويح المسعود ، حماية البيئة عن طريق أدوات التعمير الفردية ، مذكرة ماستر قانون عقاري ، جامعة زيان عاشور ، الجلفة ، الجزائر ، 2015 ، ص 49 .

² عبايدية سارة ، شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، مجلة تشريعات التعمير والبناء ، العدد الثالث ، جامعة تبسة ، الجزائر ، ص 208 .

المطلب الثاني : إجراءات تسليم شهادة التقسيم

للحصول على شهادة التقسيم كباقي عقود التعمير الاخرى التي أقرها قانون التهيئة والتعمير الجزائري رقم 90-29 يجب توفر مجموعة من الشروط والاجراءات القانونية التي سنتطرق لها في هذا المطلب.

الفرع الأول : تقديم طلب شهادة التقسيم

يكون تقديم طلب شهادة التقسيم بمجموعة من الشروط حيث سنحاول القيام بتوضيها وذلك بالتطرق أولا للشروط المتعلقة بالطلب ثم للشروط المتعلقة بصفة الطالب ثانيا.

أولا : الشروط المتعلقة بالطلب

تعد الشروط وثائق ادارية متمثلة في طلب من المعني وهذا ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 15/19 ضمن المادة 34 منه أن تكون صفة الطالب لهذه الشهادة مرفقة بالتوقيع والسند المثبت لذلك كما يجب على المعني أن يدعم طلبه ب :

* اذا كان المالك اصلي فيدعم طلبه بنسخة من عقد الملكية.

* اذا كان موكلا قانونا من المالك الأصلي فيكون بتوكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 75/458.

* او بنسخة من القانون الأساسي اذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.

ثانيا : الشروط المتعلقة بصفة الطالب

يقدم هذا الطلب الى الجهة المختصة في شكل ملف يحتوي على الوثائق الادارية المذكورة في المادة 34 بالاضافة الى الوثائق التقنية التي تبين محل انسجام الطلب مع قواعد العمران والتمثلة في تصاميم الموقع أي تحديد القطعة الأرضية الاجمالية وكذلك معرفة مساحتها وكيفية استغلالها ومدى تطابقها مع المواصفات التقنية المتعلقة بالقطعة الأرضية المقررة في اطار اقتراح التقسيم¹.

¹ عبايدية سارة ، مرجع سابق، ص 209.

الفرع الثاني : دراسة طلب شهادة التقسيم والبلد فيه

بعد استكمال الوثائق اللازمة، يتم إرسال طلب رخصة الهدم والملفات المرفقة في ثلاث (03) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناء محل الهدم ، لتتعلق عملية دراسته والبلد فيه.

أولاً : دراسة طلب شهادة التقسيم

يودع الطلب بعد أن يوقعه طالب شهادة التقسيم المرفق بالبيانات السابقة الذكر ، يودعه لدى مصلحة البلدية مقر وجود البناء موضوع القسمة في خمس نسخ معد و ممضي من طرف مهندس معماري معتمد و مهندس مسح الأراضي يسلمه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و ذلك بعد تحقيق و من الوثائق المطلوبة في الملف يكون ذلك موضحاً في الوصل الذي يقدم للطالب شهادة التقسيم في نفس اليوم ، على أن يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل ، و كذلك يتناول التحضير في التحقيق عن طريق دراسة انعكاسات التي تنتج عن عملية التقسيم ، ثم تجمع المصلحة المكلفة بالتحضير طلب شهادة التقسيم الآراء و موافقات الشخصيات العمومية أو المصالح أو الجمعيات المعنية التي تتم استشارتها و هذه الأخيرة عليها أن تصدر رداً في أجل 8 أيام ابتداءً من يوم استلام طلب إبداء الرأي و في حالة إذا لم ترد خلال 8 أيام تعد موافقة بعد تذكير مدته 48 ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية و المشاريع التي تراعي فيها ضوابط الأدنى و في حالة إذا كان تسليم شهادة التقسيم من قبل رئيس البلدية فإن الدراسة تتم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية فإنه يرسل نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة المستشارية من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في أجل ثمانية أيام من تاريخ إيداع الملف و يجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات شهادات التقسيم في أجل 15 يوم التي تلي تاريخ إيداع الطلب .

كما يجب أن تدرج سواء في نفس شهادة التقسيم أو على مذكرة ملحقة فقرة تتضمن قائمة الحصص تكون معنية بمراجعتها الموجودة في مخطط التقسيم ، مع ذكر مساحة كل واحد منها و في هذه الحالة لا يوجد أي إلزام قانوني لإعداد دفتر الشروط¹.

ثانياً : البلد في طلب شهادة التقسيم

¹ حجوج كلثوم ، مرجع سابق، ص 157

1- الجهة المختصة بمنح شهادة التقسيم:

إذا كان المشرع الجزائري قد حدد الجهات المختصة بمنح رخصة البناء والتجزئة تبوجب نصوص صريحة فإنه أغفل ذلك بالنسبة لشهادة التقسيم ، حيث لا نجد نصا قانونيا صريحا يحدد الجهة التي لها حق إصدار ومنح شهادة التقسيم ، ولعل ذلك راجع إلى اعتبار هذه الشهادة كونها وثيقة إدارية لا غير عكس رخصة البناء والتعمير التي اعتبرها المشرع قرارات إدارية حسب رأينا..

وعليه نصت المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 على أنه : " تبلغ شهادة التقسيم المرفق نموذجا بهذا المرسوم ، خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب".

فمن خلال نص المادة تلاحظ أن المشرع استعمل مصطلح وعبارة " تبلغ " دون تحديد الجهة المكلفة بالتبليغ ، كما أكدت المادة على أن شهادة التقسيم ها نموذج خاص بها مرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 15/19 ، وهو ما دفعنا إلى تفحص هذا النموذج في ظل غياب نص قانوني واضح وصريح.

لقد حدد النموذج الجهة المختصة بمنح شهادة التقسيم في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي ، دون الوالي أو الوزير المكلف بالعمران ، عكس النموذج المتعلق برخصة البناء والتجزئة ، فبذلك يكون المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي الجديد رقم 15/19 قد استبعد كل من الوالي والوزير المكلف بالعمران في منح وتسليم شهادة التقسيم.

الشيء الملاحظ كذلك هو تقليص آجال التبليغ ، فبعدها كان شهرين (02) بموجب المرسوم الملغى رقم 91/176 أصبحت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15/19 ، محددة بشهر واحد (01) فقط ، وحسب نظرنا فإن تقليص الأجال وتمديدتها يكون دائما لحماية المصالح الخاصة للمستفيدين من هذه الشهادة .

وما يؤكد هذا الموقف هو ما جاءت به المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 ، حيث نصت على : " تحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم بثلاث سنوات (03) ابتداء من تاريخ تبليغها " فمن خلال نص المادة يتضح أن المشرع الجزائري مدد في آجال صلاحية شهادة التقسيم وجعلها ثلاث سنوات (03) بعدما كان سنة واحدة(01) فقط في ظل المرسوم الملغى رقم 91/176.

2- مضمون شهادة التقسيم:

إن الوثيقة المتضمنة شهادة التقسيم، إما أن تكون قرارا بالقبول وإما قرار بالرفض.

أ- قبول طلب شهادة التقسيم بمجرد توافر الشروط القانونية اللازمة في الطلب والملف ، وبناءا على رأي الشباك الوحيد على مستوى البلدية يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة التقسيم للمالك أو موكله ويبلغه له في الأجال القانونية السالفة الذكر.

ب- رفض طلب شهادة التقسيم حالة عدم استفاء الطلب المقدم من طرف المالك أو موكله ، الشروط القانونية التي بينها سابقا فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يرفض تسليم هذه الشهادة لطالباها.

كما أن سكوت الإدارة وعدم ردها عن الطلب بعد فوات الأجل المحدد لها قانونا فسره المشرع على أنه رفض ضمني للطلب، وهو ما يفتح المجال لصاحب الطلب في الطعن الإداري أمام مصالح التعمير على مستوى البلدية، أو الوزارة المكلفة بالعمران، حيث يجب الفصل في الطلب بالإيجاب أو الرفض خلال أجل 15 يوما من إيداع الطعن ، وكذلك الطعن القضائي ، وهو ما يؤكد مرة أخرى أن شهادة التقسيم في مضمونها هي عبارة عن قرار إداري بجميع عناصره¹.

¹ بالة عبد العالي، مرجع سابق، ص 141- 142 .

خاتمة

خاتمة:

في ختام دراستنا لموضوع "عقود التعمير على ضوء التعديلات الجديدة" يتبين لنا أن المشرع الجزائري بذل جهود كبيرة ، بوضع أدوات التهيئة والتعمير و التي تهدف إلى تجسيد السياسة العمرانية والتي تتمثل في القرارات العمرانية التنظيمية و الفردية، فالمشرع أسند للسلطة الإدارية المختصة مهمة الترخيص ثم الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير سواء بصفة قبلية من خلال رخصة البناء والتجزئة وشهادة التعمير وبصفة بعدية من خلال شهادة المطابقة ورخصة الهدم وشهادة التقسيم .

كما تطرقنا إلى القرارات البعيدة كآلية رقابية قانونية من خلال الإطار القانوني للرخص والشهادات الإدارية، ونظرا لكثرة التعديلات الهامة في هذا المجال تطرقنا إلى الإجراءات الخاصة بكل رخصة وشهادة على حدا سواء .

- بعد دراستنا للموضوع توصلنا إلى جملة من النتائج:

- أخذت السياسة العمرانية في الجزائر منحى جديد من خلال القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم.
- المشرع الجزائري باعتماده على مجموعة من السندات العمرانية لتنظيم مجال التهيئة والتعمير حقق إلى حد ما بعض النتائج في الجانب القانوني .
- أطلق المشرع الجزائري على الضبط الإداري في مجال العمران مصطلح عقود التعمير و التي تتمثل في الرخص العمرانية (رخصة البناء ، رخصة التجزئة ، رخصة الهدم).
- و شهادات التهيئة و التعمير (شهادة التعمير ، شهادة التقسيم وشهادة المطابقة).
- استدراك المشرع لبعض الثغرات الموجودة بالمرسوم التنفيذي رقم 91-176 بتقليص أجال منح الرخص والشهادات في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها .

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر و المراجع:

القوانين :

- 1- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، المعدل والمتمم.
- 2- القانون رقم 90/25 المؤرخ في 18/11/1990، المتعلق بالتوجيه العقاري، المعدل والمتمم.
- 3- القانون رقم 97-02 المؤرخ في 31/12/1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998.
- 4- القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 يونيو 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي.
- 5- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

المراسيم :

- 6- المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991، المتعلق بتحضير عقود التعمير وتسليمها.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المؤرخ في 25/01/2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم.

قرارات المحكمة العليا :

- 9- القرار رقم 62040 الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 02/10/1990، مجلة قضائية .

الكتب :

- 10- إيقولوي أولاد رابح صافية ، قانون العمران الجزائري ، دار هوما ، بوزريعة ، الجزائر .

قائمة المصادر والمراجع

11- بالة عبد العالي ، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات ، النشر الجامعي الجديد ، تلمسان ، الجزائر ، 2021 .

12- منصوري نورة ، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع ، دار الهدى ، عين مليلة ، الجزائر ، 2010.

13- يعقوبي عبد الرزاق ، القانون العقاري الجزائري (النصوص والنماذج) ، دار هوما ، بوزريعة ، الجزائر ، 2018 .

المحاضرات المطبوعة:

14- حكيمة عمورة ، مقياس قانون التهيئة والتعمير ، محاضرات أقيت على طلبة سنة أولى ماستر تخصص قانون عقاري ، جامعة باتنة 1 ، الجزائر ، 2022 .

15- فردي كريمة محاضرات قانون البناء والعمران موجهة لطلبة سنة ثانية ماستر تخصص قانون التهيئة والتعمير ، بدون سنة.

16- كمال محمد الأمين محاضرات في مقياس قانون التهيئة والتعمير أقيت على طلبة سنة أولى ماستر تخصص قانون عقاري ، جامعة ابن خلدون ، تيارت ، الجزائر ، 2017 .

17- النوعي أحمد ، محاضرات في قانون التهيئة والتعمير ، أقيت على طلبة سنة أولى ماستر تخصص قانون عقاري ، جامعة عمار ثلجي ، الأغواط ، الجزائر ، 2019 .

18- وكواك الشريف ، قانون التهيئة والتعمير ، محاضرات سنة أولى ماستر تخصص قانون عقاري ، جامعة الشهيد حمة لخضر ، الوادي ، الجزائر ، 2020/2019 .

المجلات :

19- بربيع محي الدين ، رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري ، مجلة تشريعات التعمير والبناء ، العدد الخامس ، مخبر القانون الإجتماعي ، جامعة وهران 2 ، 2018.

20- عبايدية سارة ، شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، مجلة تشريعات التعمير والبناء ، العدد الثالث ، جامعة تبسة ، الجزائر ، 2007.

قائمة المصادر والمراجع

أطروحات الدكتوراه :

21- حجوج كلثوم ، الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه تخصص قانون عقاري، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2018/2017.

22- عربي باهي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه تخصص قانون عقاري ، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2015.

مذكرات الماجستير :

23 - لعويجي عبد الله ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون إداري وإدارة عامة ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، الجزائر ، 2012/2011 .

مذكرات الماستر :

24 - بالحاج آسيا ، خابو ياسمين ، شهادة المطابقة كآلية لتحقيق جمالية المدينة ، مذكرة ماستر تخصص قانون إداري ، جامعة اكلي محند أو الحاج ، البويرة ، الجزائر ، 2021 .

25- براهيمي بدر الدين ، محروش ياسين ، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير ، مذكرة ماستر تخصص قانون التهيئة والتعمير ، جامعة محمد البشير الإبراهيمي ، برج بوعريريج ، الجزائر ، 2020/2019 .

26- بلاوي محمد ، سليمان عبد الرحمان ، دور البلدية في الحفاظ على النظام العمراني ، مذكرة ماستر قانون إداري ، جامعة أحمد دراية ، أدرار ، الجزائر ، 2019 .

27- بلواعر رضا عبد الرؤوف ، بوزيدي رضوان ، تنظيم رخصة التجزئة في المرسوم التنفيذي 15-19، مذكرة ماستر تخصص التهيئة والتعمير ، جامعة البشير الإبراهيمي ، برج بوعريريج ، الجزائر ، 2020/2019 .

28 - بن عيسى جيلالي ، الإطار القانوني لمنازعات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر في القانون القضائي ، جامعة عبد الحميد بن باديس ، مستغانم ، الجزائر ، 202/2019 .

- 29 - بوجهام ايمن، كريس حمزة، اليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر قانون معمق جامعة 8ماي، 1945 قالمة - الجزائر ، 2019
- 30 - رويح المسعود ، حماية البيئة عن طريق أدوات التعمير الفردية ، مذكرة ماستر قانون عقاري، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، 2015 .
- 31 - سعودي جهاد ، نظام التراخيص الإدارية شهادة المطابقة نموذجا ، مذكرة ماستر تخصص قانون إداري، جامعة محمد بوضياف ، مسيلة ، الجزائر ، 2018 .
- 32 - سلامي كريمة ، حملو نادية ، النظام القانوني لرخصة الهدم في القانون الجزائري ، مذكرة ماستر قانون عقاري ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2017 .
- 33 - شعلال سهام ، عطاف نادية ، نظام الرخص والشهادات في ظل القانون المتضمن التهيئة والتهيئة والتعمير 90-29 ، شهادة ماستر في القانون الخاص ، جامعة أكلي محند أوالحاج ، البويرة ، الجزائر ، 2017/2017 .
- 34 - عميري ويزة .صالحي كنزة ، شهادة المطابقة في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر تخصص قانون عقاري ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، الجزائر ، 2016 .
- 35- فاروق خثيري ، لبنى حاج عمر ،مخالفات البناء و التعمير ،في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر تخصص قانون عقاري ، جامعة الدكتور يحي فارس ، المدينة ، الجزائر ، 2012/2013 .
- 36 - مريم عماري، مريم بخاري، الأليات القانونية للرقابة على التعمير في الجزائر، شهادة ماستر تخصص قانون عقاري، جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة، الجزائر، 2012/2013 .
- 37 - يحيايوي محمد ، الرقابة على التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في قانون تخصص إدارة ومالية عامة ، جامعة أكلي محمد أوالحاج ، البويرة ، الجزائر ، 2014/2015 .

الملحقات

الملحق (01)

الملاحق
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

طلب رخصة البناء

المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام
1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود
التعمير وتسليمها

1- اسم ولقب المالك أو التسمية :

2- عنوان المالك (رقم ونهج) :

بلدية :

رقم الهاتف :

3- اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :

.....

4- عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

بلدية :

5- رقم الهاتف :

6- نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :

7- عنوان المشروع :

8- المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :

9- طبيعة الطلب :

10- نوع المشروع :

11- الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائيات الموجودة :
.....

12- مشتملات البنائيات الموجودة ومقاساتها :
.....

13- الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :
.....

14- الأجل المقترح لإنجاز أشغال البناء :
.....

حرب في

إمضاء صاحب الطلب

قرار يتضمن رخصة البناء

المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام
1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود
التعمير وتسليمها

رقم :

المجلس الشعبي البلدي لبلدية :

ولاية :

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي / أو الوالي / ل : / أو وزير

السكن والعمران والمدينة :

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ :

(من طرف) السيدة، الأنسة، السيد :

الساكن (ة) ب :

بخصوص أشغال :

بمقتضى :

وبمقتضى :

وبمقتضى :

وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء
الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،

وبمقتضى رأي الشباك الوحيد بتاريخ

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم رخصة البناء لإنجاز:

المادة 2 : يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية :

المادة 3 : مدة صلاحية رخصة البناء، ابتداء من تاريخ تبليغها،

هي :

المادة 4 : تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال
البناء في الآجال المحددة أعلاه.

المادة 5 : تلتصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع
الوثائق البيانية لمف الطلب التي يمكن الاطلاع عليها من طرف كل
شخص معني، بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1)
وشهر واحد (1)

المادة 6 : يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة
البناء لكل مباشرة أشغال أو استئنافها إجباريا بعد انقضاء مدة
الصلاحية المحددة أعلاه. ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء
التي يتم إعدادها دون دراسة جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة
والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون
الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى.

المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى
مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون
والمهندسون المعماريون والمشرفون على الإنجاز بإنجاز الأشغال على
مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.

المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة 10 : يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/

الوالي/

وزير السكن والعمران والمدينة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : في

دائرة :

بلدية :

مصلحة :

الملحق (02)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

طلب رخصة التجزئة

المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام
1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات

تحضير عقود التعمير وتسليمها

1- اسم ولقب المالك أو التسمية :

2- عنوان المالك (رقم ونهج) :

بلدية :

رقم الهاتف :

3- اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :

4- عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

بلدية :

5- رقم الهاتف :

6- نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال

7- عنوان البناية التي سيتم هدمها :

8- المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :

9- الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائيات الموجودة :

10- مشتملات البنايات الموجودة ومقاساتها :

11- عدد الأجزاء الناتجة ومساحتها :

12- الاستعمال المستقبلي للأجزاء الناتجة :

13- مشتملات المشاريع على مستوى الأجزاء الناتجة

ومقاساتها :

14- الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :

15- الأجل المقترح لإنجاز أشغال التهيئة :

حرب في

إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية في

دائرة :

بلدية :

مصلحة :

قرار يتضمن رخصة التجزئة

المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام
1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود
التمير وتسليمها

رقم

المجلس الشعبي البلدي لبلدية

ولاية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي / أو الوالي لـ : /
أو وزير السكن والعمران والمدينة :

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ

(من طرف) السيدة / الأنسة / السيد

الساكن (ة) بـ :

بخصوص أشغال :

بمقتضى

وبمقتضى

وبمقتضى

وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن
إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير.

وبمقتضى رأي الشباك الوحيد بتاريخ
يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم رخصة التجزئة طبقا للمخططات المصادق
عليها المرفقة بهذا القرار، ويخضع ذلك

للتحفظات الآتية :

.....
.....
.....
.....

المادة 2 : تتمثل الحصص الناتجة عن رخصة التجزئة
ومساحاتها في :

المادة 3 : إن مدة صلاحية رخصة التجزئة، ابتداء من تاريخ
تبليغها، هي :

المادة 4 : تعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية :

- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة لمدة ثلاث (3) سنوات،
ابتداء من تاريخ تبليغ القرار،

- إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد
في القرار على أساس تقرير معد من طرف مكتب الدراسات الذي
يحدد آجال إنجاز الأشغال، وبعد تقييم وتقدير السلطة المكلفة
بتسليم رخصة التجزئة. إلا أنه، في حالة ما إذا تم الترخيص بإنجاز
الأشغال في مراحل، فإن الآجال المحددة والمقررة لإنجازها في الفقرة
أعلاه، تطبق على أشغال مختلف المراحل.

الملحق (03)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية في

دائرة :

بلدية :

مصلحة :

قرار يتضمن شهادة التعمير

المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام
1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود
التعمير وتسليمها رقم.....

المجلس الشعبي البلدي لبلدية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ

(من طرف) السيدة / الأنسة / السيد.....

الساكن (ة) ب

بخصوص المواصفات العمرانية والمعمارية للقطعة الأرضية

الواقعة ب :

بمقتضى/٩.....

وبمقتضى

وبمقتضى

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم شهادة التعمير طبقا لتوجيهات مخطط شغل الأراضي.....و/أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....و/أو القواعد العامة للتعمير.

المادة 2 : يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية :

معامل شغل الأراضي : (COS)

معامل مساحة البناء على الأرض (CES)

الارتفاع الأقصى :

المواصفات الأخرى

.....

.....

.....

المادة 3 : ترتبط مدة الصلاحية بمدة صلاحية أداة التعمير المعمول بها (مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه).

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق (04)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية في

دائرة :

بلدية :

مصلحة :

قرار يتضمن شهادة المطابقة

المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام
1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود
التعمير وتسليمها رقم

المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ

(من طرف) السيدة / الأئمة / السيد

الساكن (ة) بـ

بخصوص أشغال :

بمقتضى

وبمقتضى

وبمقتضى

وبمقتضى رخصة البناء المسلمة تحت رقم بتاريخ.....

وبمقتضى محضر جرد رقم الذي تم إعداده بتاريخ.....

بالنسبة للبنىات المسترجعة من الجمهور والبنىات ذات
الاستعمال السكني الجماعي والتجهيزات :

وبمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف
مصالح المركز التقني للبناء

تحت رقم بتاريخ

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم شهادة المطابقة وتثبت مطابقة الأشغال
المنجزة حسب المخططات المصادق عليها للبناء :

.....
.....
.....

المادة 2 : تتكون البناية التي تمت مراقبتها من
مستويات، والتي يكون تقسيمها كما يأتي :

..... /1

..... /2

..... /3

..... /4

..... /5

..... /6

..... /7

..... /8

..... /9

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق (05)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

طلب رخصة الهدم

المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام
1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود
التعمير وتسليمها

1- اسم ولقب المالك أو التسمية :

2- عنوان المالك (رقم ونهج) :

بلدية :

رقم الهاتف :

3- اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :

4- عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

بلدية :

5- رقم الهاتف :

6- نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال

7- عنوان البناية التي سيتم هدمها :

8- المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :

9- طبيعة الطلب :

10- نوع واستعمال البناية التي سيتم هدمها :

11- مقاسات البناية التي سيتم هدمها :

12- الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :

13- الأجل المقترح لإنجاز أشغال الهدم :

حرب في

إمضاء صاحب الطلب

قرار يتضمن رخصة الهدم

المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام
1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفيات تحضير عقود
التعمير وتسليمها

رقم

المجلس الشعبي البلدي لبلدية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لـ :

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ :

(من طرف) السيدة، الأنسة، السيد

الساكن (ة) بـ :

..... بـخصوص أشغال
..... بمقتضى
..... وبمقتضى
..... وبمقتضى
وبمقتضى القرار رقم..... المؤرخ في..... والمتضمن إنشاء
الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد ل..... بتاريخ.....
يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يتم تسليم رخصة الهدم طبقا للمخططات
المصادق عليها المرفقة بهذا القرار، ويخضع ذلك
للتحفظات الآتية :
.....
.....
.....
.....

المادة 2 : تصبح رخصة الهدم منقضية :

- إذا لم تحدث عملية الهدم في أجل ستة (6) أشهر.

- إذا توقفت أشغال الهدم لمدة سنة واحدة (1).

- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

المادة 3 : لا يمكن صاحب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم

إلا بعد عشرين (20) يوما ، ابتداء من تاريخ الحصول

على رخصة الهدم، وبعد إعداد تصريح فتح الورشة.

المادة 4 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

المادة 5 : يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.

المادة 6 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق (06)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

طلب شهادة التقسيم

المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام
1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات

تحضير عقود التعمير وتسليمها

1- اسم ولقب المالك أو التسمية :

2- عنوان المالك (رقم ونهج) :

بلدية :

رقم الهاتف :

3- اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :

4- عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

بلدية :

5- رقم الهاتف :

6- نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال

7- عنوان القطعة الأرضية التي سيتم تقسيمها :

8- المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :

9- عدد الأقسام الناتجة ومساحتها :

10- الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنىات الموجودة :

11- الاستعمال المستقبلي للأقسام الناتجة :

12- مشتملات البنىات الموجودة ومقاساتها :

13- مشتملات المشاريع على مستوى الأقسام الناتجة

ومقاساتها :

14- الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :

حرب في

إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية..... في

دائرة :

بلدية :

مصلحة :

قرار يتضمن شهادة التقسيم

المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام
1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود
التمير وتسليمها

رقم

المجلس الشعبي البلدي لبلدية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ

(من طرف) السيدة / الأنسة / السيد

الساكن (ة) بـ

بخصوص أشغال :

بمقتضى

وبمقتضى

وبمقتضى

وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء
الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التمير،

وبمقتضى رأي الشباك الوحيد بتاريخ.....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يخضع تسليم شهادة التقسيم للتحفظات الآتية :

.....
.....
.....
.....

المادة 2 : تتمثل الحصص الناتجة عن شهادة التقسيم

ومساحاتها في :

.....
.....
.....
.....

المادة 3 : مدة صلاحية شهادة التقسيم هي ثلاث (3) سنوات

ابتداء من تاريخ تبليغها.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الفهرس

12	الفصل الأول : الآليات القبلية للرقابة العمرانية
12	المبحث الأول : رخصة البناء أداة قانونية لضبط وتنظيم عملية البناء
12	المطلب الأول : مفهوم رخصة البناء
13	الفرع الأول : تعريف رخصة البناء
13	الفرع الثاني : خصائص رخصة البناء وطبيعتها القانونية
15	المطلب الثاني : إجراءات منح رخصة البناء
16	الفرع الأول : تقديم الطلب
21	الفرع الثاني : دراسة الطلب والبت في رخصة البناء
30	المبحث الثاني : رخصة التجزئة ضمانا قبلية لسلامة البناء
31	المطلب الأول : مفهوم رخصة التجزئة
31	الفرع الأول : تعريف رخصة التجزئة
31	الفرع الثاني : خصائص رخصة التجزئة في ضبط عملية البناء ونطاق تطبيقها
32	المطلب الثاني : إصدار رخصة التجزئة
32	الفرع الأول : تقديم الطلب
35	الفرع الثاني : دراسة الطلب والبت في رخصة التجزئة
41	المبحث الثالث : شهادة التعمير
42	المطلب الأول : مفهوم شهادة التعمير
42	الفرع الأول : تعريف وخصائص شهادة التعمير
45	الفرع الثاني : الطبيعة والأهمية القانونية لشهادة التعمير
46	المطلب الثاني : إجراءات تسليم شهادة التعمير
46	الفرع الأول : تقديم طلب وشروط شهادة التعمير
48	الفرع الثاني : دراسة طلب شهادة التعمير والبت فيه
52	الفصل الثاني : الآليات البعدية للرقابة العمرانية
52	المبحث الأول : شهادة المطابقة آلية قانونية لمنح البناء الشرعية القانونية
52	المطلب الأول : مفهوم شهادة المطابقة

53	الفرع الأول : تعريف وخصائص شهادة المطابقة
54	الفرع الثاني : طبيعة شهادة المطابقة ونطاق تطبيقها وأهميتها القانونية
60	المطلب الثاني : إجراءات تسليم شهادة المطابقة
60	الفرع الأول : تقديم طلب شهادة المطابقة
61	الفرع الثاني : دراسة طلب شهادة المطابقة والبت فيه
63	المبحث الثاني : رخصة الهدم اداة وقائية وردعية
63	المطلب الأول : مفهوم رخصة الهدم
63	الفرع الأول : تعريف رخصة الهدم
64	الفرع الثاني : نطاق تطبيق رخصة الهدم
64	المطلب الثاني : إجراءات تسليم رخصة الهدم
65	الفرع الأول : شروط طلب رخصة الهدم
66	الفرع الثاني : دراسة طلب رخصة الهدم والبت فيه ورفض منح الرخصة
69	المبحث الثالث : شهادة التقسيم
69	المطلب الأول : مفهوم شهادة التقسيم
69	الفرع الأول : تعريف شهادة التقسيم
70	الفرع الثاني : الخصائص والطبيعة القانونية لشهادة التقسيم
72	المطلب الثاني : إجراءات تسليم شهادة التقسيم
72	الفرع الأول : تقديم طلب
73	الفرع الثاني : دراسة الطلب والبت فيه