

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة عمار ثليجي الاغواط

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم: القانون الخاص

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

الموسومة ب:

وسائل مراقبة التعمير والمنازعات المتعلقة بها

إشراف الدكتور:

- النوعي أحمد

إعداد الطالبتين:

- كامش فيروز

- رابحي مريم

أعضاء لجنة المناقشة

الرتبة	الاسم واللقب	الصفة
الدكتور	بوقرين عبد الحليم	رئيسا
الدكتور	بن صالح الحاج عيسى	مناقشا
الدكتور	النوعي أحمد	مشرفا ومقررا

السنة الجامعية 2023-2024



جامعة عمار ثليجي الاغواط

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم: القانون الخاص

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

الموسومة ب:

وسائل مراقبة التعمير والمنازعات المتعلقة بها

إشراف الدكتور:

- النوعي أحمد

إعداد الطالبتين:

- كامش فيروز

- رابحي مريم

أعضاء لجنة المناقشة

الرتبة	الاسم واللقب	الصفة
الدكتور	بوقرين عبد الحليم	رئيسا
الدكتور	بن صالح الحاج عيسى	مناقشا
الدكتور	النوعي أحمد	مشرفا ومقررا

السنة الجامعية 2023-2024

** كلمة شكر وعرفان **

الحمد لله الذي وفقنا ومكننا من إتمام هذه المذكرة فالحمد لله أوله وآخره،

وكما قال صلى الله عليه وسلم "من لا يشكر الناس لم يشكر الله "

يسعدنا أن نتقدم بالشكر والتقدير والامتنان والعرفان بالجميل

إلى الأستاذ المشرف " **النوعي أحمد** "

لما قدمه لنا من نصائح وتوجيهات قيمة أثناء إنجاز هذه المذكرة،

فجزاه الله عنا خير جزاء وجعل ذلك في ميزان حسناته.

وأن نتقدم بالشكر والتقدير إلى الأستاذ الفاضل " **بن مسعود علي** "

وإلى كل الأساتذة الأفاضل

أعضاء لجنة المناقشة لموافقتهم على الاشتراك في مناقشة هذه المذكرة،

وإلى كل أساتذة وموظفين كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة عمار ثليجي الاغواط

كل الأساتذة الذين تدرسنا على أيديهم طوال مشوارنا الدراسي.

ونشكر كل من ساهم ولو بالكلمة الطيبة في إعداد هذا العمل المتواضع

سائلين المولى تبارك وتعالى أن يجزيهم عنا

كل الخير إنه وليّ ذلك والقادر عليه.



إلى مهجة قلبي ... **الغالية أمي**

إلى من ثبت القلم بين أصابعي ولم يتجاوز سني أصابع اليد... **أبي العزيز**.

إلى من كانوا سندي ودعمني ... **زوجي واولادي وإخوتي**.

إلى من أشرف على مذكري... **الدكتور النوعي أحمد**.

من وجهني وأرشدني ... **قضاة مجلس الاغواط** .

وكل العرفان إلى سندي المعنوي ... **صديقة دربي وزميلتي "مامة زعابطة"** في العمل.

إلى **أساتذتي** على مختلف أطوار دراستي من الابتدائية حتى الجامعة .

إلى زملائي وزميلاتي وأخص بالذكر **"رابحي مريم"** .

إلى كل من أحببنا وأحبونا .

إلى كل طالب علم ... آمن بفكرة وسعى إلى تجسيدها.

إلى كل هؤلاء أهدي عملي المتواضع.

كامش فيروز



قبل كل شئ أهديها **الروح الوالدي** الف الرحمة والمغفرة تنزل عليه **ابي** وحببي الاول والاخير رابحي

مصطفى الله يرحمه

كما اهدي تخرجي هذااا لأجمل وأروع وأرقى الحب في الوجود **لأولادي قرة عيني** محمد أمين

ويوسف ربي يفرحني بنجاحاتهم وتخرجهم في مستقبل القريب

كما اشكر **لوالدي** على الدعم ربي يطعمها بالصحة والعافية

وطبعا لن أنسى **عائتي** صغيرة **أخي الوحيد الغالي** محمد **واختاي** حبيباتي **وزوجة أخي** العزيزة

واولادهم كل بإسمه فهم دعمي وسندي وقوتي في المشوار الدراسي المهني والحياتي

ولا يمكنني ان انسى كل الحب والتقدير والاحترام لزميلتي من أيام ليسانس 2003 اسعدني ان اتشارك

معاهاا مذكرة التخرج ماستر2 قانون عقاري غاليتي **كامش فيروز**

وفي الأخير كل التقدير والاحترام لكل من ساهم في هذا النجاح وساعدنا بالنصيحة ولم يبخل علينا

بمعلومات وعلى رأسهم الأستاذ الدكتور **المشرف النوعي احمد** وكل الأساتذة الكرام كل بإسمه وتقديره

شكراااا

رابحي مريم

ملخص باللغة العربية

يعتبر العمران من الأشكال الهندسية المعمارية في الدول العربية حيث أن الإنسان أستغلها باستغلال مباشر أو غير مباشر وذلك من أجل استقراره في حياته ولذا واجب عليه احترام القواعد والإجراءات عند استصدار الرخص والشهادات المتعلقة بالتهيئة والتعمير مما يؤدي إلى ارتكاب مخالفات ضد العمران وهذا ما ينتج عنه عقوبات جراء ذلك ولعل من مخالفات التعمير نجد رخصة البناء وهي أهم رخصة ثم تليها رخصة

التجزئة وأخيرا رخصة الهدم هذه المخالفات التي يختص بها القضاء الإداري بالإضافة للقضاء العادي. أما فيما يخص المخالفات والعقوبات المتعلقة بالشهادات نجد أن مخالفة قواعد وأحكام شهادة التعمير، أيضا يختص بها القضاء العادي بالإضافة للقضاء الإداري غير أن المشرع الجزائري لم يخص بالذكر المخالفات

والعقوبات الخاصة بشهادتي القسمة و التعمير.

الكلمات المفتاحية : التهيئة، التعمير ، رخصة البناء، رخصة الهدم رخصة التجزئة شهادة التعمير شهادة القسمة، شهادة المطابقة، المخالفة، العقوبة، الجزاء.

ملخص

Abstract:

Urbanism is one form of the structure in Algeria. The human being has exploited it in a direct or an indirect way for the stability of his life. For this reason, he is compelled to respect the rules and procedure when producing certificates and permissions related to building and construction to avoid committing transgressions. Such transgressions may lead to severe legal penalties. Some important transgressions are the ones related to the construction, the division and the destruction permissions. Such transgressions are the specialty of administrative justice in addition to the normal justice.

Concerning the transgressions and penalties related to the production of certificates related to construction, these are also the specialty of normal justice in addition to the administrative justice; however, the Algerian legal system is not confined only to the transgressions and penalties related to construction and division.

Key words: Configuration. reconstruction, building license, demolition license, retail license, reconstruction certificate, retail certificate, a certificate of conformity, the violation, the punishment, the penalty.

قائمة المختصرات

باللغة العربية:

ج. ر. ج. الجريدة الرسمية الجزائرية.

د. د. ن. دون دار نشر

د. ط. دون طبعة.

ص. الصفحة.

ج. الجزء.

ع: العدد.

باللغة الفرنسية:

p: page.

D: document

مقدمة

إنّ المواثيق الدولية والديساتير الجزائرية كفلت الحماية القانونية لحق الملكية بمنع الاعتداء عليها، لا سيما وأنّ لها وظيفة اجتماعية، ومع ذلك فإنه لا يمنع إخضاع الأعمال المقامة عليها لرقابة إدارية وقضائية لمنع تعارضها مع المصلحة العامة، و بالمقابل تعمل الدولة على تحقيق التوازن بين حق الملكية والمحافظة على النظام العام من خلال الضبط الإداري و وضع قيود على ممارسة أشغال التهيئة والتعمير.

وأهمية هذا الموضوع تكمن في أنّ عملية التحضّر في الجزائر حملت في طياتها مساوئ كانت بمثابة إشكاليات في الدراسات العمرانية، منها تهرب الأفراد من تحقيق مطابقات الأشغال وانتشار البناء الفوضوي وعدم التقيد بالإجراءات والقواعد المحددة في الرّخص والشهادات، وما نتج عن ذلك من انهيارات وتصدّعات في المباني وحوادث إصابات ووفيات، الأمر الذي استدعى مراجعة السياسة العمرانية وتوجّهات التهيئة في البلاد، لتفادي المزيد من الكوارث والأضرار، وما زاد الأمر حدّة هو الموقف السلبي للإدارة اتّجاه هذه المخالفات ومماثلتها في اتّخاذ إجراءات احترام قواعد العمران، مما أدى إلى تهرب الأفراد من استخراج الرّخص وإقامة الأشغال في الخفاء.

لذلك سنّ المشرع ترسانة من النّصوص القانونية لتجنّب هذه الظواهر والمخالفات وتوفير الحماية للأفراد وممتلكاتهم من أي اعتداء عليها نتيجة ذلك، تضمن إخضاع هذه الأشغال لرقابة سابقة ولاحقة وتحقّق التوازن بين حق الأفراد في البناء المنبثق عن حق الملكية وبين المصالح والحقوق الفردية والجماعية المكفولة دستوريا، وذلك من خلال تقييد ممارسة هذا الحق في حدود ضمان تكافؤ المصالح وعدم تعارضها اعتمادا على وسيلة الضبط الإداري، بتدخل الإدارة المختصة لفرض الرقابة السابقة واللاحقة و حتى المعاصرة لأعمال التهيئة والتعمير باستخدام عدة رخص وشهادات تؤكّد احترام الشروط والمواصفات القانونية، وإنشاء أجهزة تقنية ومختصة تجسّد الرقابة الميدانية عليها، وكذلك من خلال المخطّطات المتمثّلة في المخطّط التوجيهي للتهيئة والتعمير **pdau** ومخطّط شغل الأراضي **pos**، التي تحدّد التوجّهات الأساسية لتهيئة الأراضي وتضبط توقّعات التعمير على المستوى المحلي.

ولقد ساهمت العديد من الأسباب والدوافع في ترسيخ فكرة دراستي لموضوع الرّخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، دون أدنى تردد، وذلك لانجذابي شخصيا نحو مجال العقار الحضري لا سيما مجال التهيئة والتعمير، كما أن الأحداث والكوارث التي وقعت خلال العشرية الأخيرة على مستوى الوطن نتيجة المخالفات المرتكبة في أشغال البناء والتعمير، ورغبة مني في تسليط الضوء على

القواعد المنظمة لهذا المجال، وأيضا المخالفات لمواصفات شروط الإنتاج والصراف الصناعي الذي يؤثر سلبا على المحيط العمراني المجاور.

أما الدوافع الموضوعية فتكمن في الأهمية التي يعترها هذا الموضوع وجديته من الجانب العملي والقانوني، وكونه يتعلق بحق الملكية، والحق في الحياة المهدد بالاعتداء عليه بأدنى خطأ في أشغال البناء، وكذلك حداثة الموضوع و مواكبته للعصر لارتباطه بأحدث مجالات الاستثمار المتجسدة في العقار الحضري.

واختياري لهذا الموضوع هدفه إبراز أهم أدوات الرقابة الإدارية المكرسة بموجب النصوص الرسمية على أشغال التهيئة والتعمير والمتمثلة في الرخص والشهادات، والكشف عن مختلف المخالفات الماسة بأحكامها والمنازعات المتعلقة بها، مع تحديد الأجهزة المكلفة بالرقابة التقنية والميدانية.

والإشكاليات التي يطرحها هذا الموضوع يمكن أن تتبلور في:

إلى أي مدى تشكل رخص وشهادات التعمير التي أقرها المشرع الجزائري رقابة إدارية فعلية على النشاط العمراني، وردعا فعالا لمواجهة مخالفات التعمير المختلفة وتجاوزات الإجراءات والشروط والقيود المفروضة بموجب النصوص القانونية؟.

وهل يمكن أن تتعارض هذه الرخص و الشهادات كوسيلة للضبط الإداري مع الحقوق والحريات الفردية لاسيما المتعلقة بحق الملكية؟.

وللإجابة على هذه الإشكاليات اعتمدت المنهج الوصفي، بطرح مختلف النصوص المنظمة لأدوات الرقابة من خلال الرخص والشهادات وردع المخالفات المتعلقة بها و تسوية المنازعات الناشئة عنها، والمنهج التحليلي، بعرض النصوص القانونية وتحليلها، والمنهج التاريخي، من خلال إبراز تطور وتغير التوجهات التشريعية و التنظيمية التي مستت أشغال التهيئة و التعمير.

ولقد شكّلت جملة من الصعوبات عائقا أمامي في دراسة هذا الموضوع، منها الكم الهائل من المراجع التي تناولت في جزء منها قواعد التهيئة والتعمير بصفة عامة، ومنها التي ركزت على رخصة البناء فقط، و نقص الدراسات حول التشريع الجزائري فيما يتعلق بالرخص والشهادات، وانعدامها تماما فيما يخص تطبيق القانون الأخير المتعلق بتحقيق مطابقة البناء وإتمام انجازها والمراسيم المطبقة له.

وللتطرق لكل هذا، فتركيبية الموضوع جعلتني أعتد خطة ثنائية التقسيم، فصلت من خلال الفصل الأول مختلف الرخص المتعلقة بالتعمير ثم تعرضت لمختلف الشهادات في الفصل الثاني تسوية المنازعات المتعلقة بكل رخصة بما فيها عقود التعمير الجديدة التي اقراها المشرع في إطار تحقيق مطابقة البناءات وإتمام انجازها، والتي كلها سواء رخصا أو شهادات يجب استخراجها قبل البدء في عملية التهيئة والتعمير وبعدها، متبعين الخطة الإجمالية التالية:

الفصل الأول: وسائل مراقبة التعمير

المبحث الأول: الرخص المتعلقة بالتعمير

المبحث الثاني: الشهادات المتعلقة بالتعمير

الفصل الثاني: منازعات الرخص والشهادات المتعلقة بالتعمير

المبحث الأول: منازعات الرخص المتعلقة بالتعمير.

المبحث الثاني: منازعات الشهادات المتعلقة بالتعمير

الفصل الأول

تمهيد:

لقد وضع المشرع الجزائري ضمانات تكرس احترام أدوات التعمير وتجسيدها على أرض الواقع، من خلال ميكانيزمات تضمن فعليًا الرقابة الإدارية القبلية على النشاط العمراني، بحيث تمكن الإدارة من الاضطلاع بمهمتها الرقابية والإشراف والتوجيه والإعلام بالوضعيات القانونية والإدارية للعقارات، وذلك بالنص على مجموعة من الرخص والشهادات في القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير رقم 90-29 المعدل والمتمم¹، وفيما يتعلق بالرخص التي هي موضوع دراستنا في هذا الفصل لا بد من الحصول عليها قبل الشروع في أي بناء أو إحداث أي تغيير أو هدم وذلك وفق الإجراءات وشكليات معينة وسوف نتناول بالدراسة والتفصيل كل رخصة بصفة منفردة وذلك من خلال ثلاث مباحث كما يلي:

¹ - بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، جريدة رسمية رقم 51.

المبحث الأول: الرخص المتعلقة بالتعمير

طبقا للمادة 57 من قانون 90/29 وتنص على ما يلي : تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما يكن موقعها، فكل عملية تقسيم الملكية عقارية مهما يكن موقعها ويشترط الحصول على رخصة وللتفصيل أكثر في هذه الرخصة يجب أن تعرف عليها أولا، ثم أهم خصائصها.

المطلب الأول: رخصة التجزئة

الفرع الأول: مفهوم رخصة التجزئة

إن المشرع الجزائري أولى اهتماما كبيرا برخصة التجزئة بهدف القضاء على التجاوزات التي وقعت بعد الاستقلال، فنظمها بموجب عدة قوانين أخرها القانون المعمول به حاليا ألا و هو قانون 90-29¹ المتعلق بالتهيئة و التعمير، طبقا للمادة 57 من قانون المتعلق بالتهيئة والتعمير وينص على ما يلي : يشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما يكن موقعها. والمرسوم التنفيذي 15/19 فإنها تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري ترخص للإدارة.

وتشترط لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع في ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إذا كانت قطعة أو عدة قطع ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشيد بناية وعليه. لهذه الرخصة معنيين:
أولا- المعنى اللغوي:

الرخصة مأخوذة من فعل "رَخَصَ" "يرخِّص" "ترخيصة"، و معنى الترخيص بالشيء تسهيل إقامته و السماح به، و عليه فإن رخصة التجزئة هي القرار الذي يسمح و يسهل عملية تجزئة ملكية عقارية.

ثانيا- المعنى الاصطلاحي :

هي قرار إداري يتضمن تجزئة ملكية عقارية غير مبنية إلى جزئين أو عدة أجزاء و تعتبر إجبارية في هذه الحالة لتشييد بنايات جديدة.

طبقا للمادة 57 من قانون المتعلق بالتهيئة والتعمير وينص على ما يلي:

¹ - أنظر المادتين 57، 58 من قانون 90-29 المعدل و المتمم

الفصل الأول: وسائل مراقبة التعمير

يشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما يكن موقعها.

والمرسوم التنفيذي 15/19 فإنها تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري ترخص للإدارة.

وتشترط لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع في ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إذا كانت قطعة أو عدة قطع ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشيد بناية وعليه فإن رخصة التجزئة تطلب عندما يريد المالك أو موكله تجزئة الأرض إلى قطعتين أو كثر لتشيد بناية.¹

وتعرف أيضا بأنها (القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاها الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكلة أي يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها لتشيد بناية).²

فهي تعد بمثابة وثيقة تفصح عن الرخصة الممنوحة من قبل السلطة الإدارية المختصة لإجراء قسمة أرض معينة تشكل وحدة عقارية تعود ملكيتها لشخص طبيعي أو معنوي عام أو خاص أو مملوكة في الشبوع إلى وحدتين عقاريتين أو أكثر³، و تعتبر رخصة التجزئة عبارة عن قرار إداري منشئ للحق و ذلك باعتبار أن القطع الأرضية الناتجة عن التجزئة تمنح للمالك حق البناء فوقها.

¹ - المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 ، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، عدد الجريدة الرسمية 7 المؤرخة في 12 فبراير 2015.

² - الميراني فريدة، دور العقار في التنمية المحلية دفاثر السياسة والقانون، ع 06، جامعة قاصدي مرياح ورقلة ، 2012، ص 53.

³ - راجع في ذلك: أحمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية الجزائر: دار هومة، سنة 2000 ص 91.

الفصل الأول: وسائل مراقبة التعمير

وعملية التجزئة مطلوبة لكل عملية تقسيم إلى تجزئتين أو أكثر لملكية عقارية أو عدة ملكيات عقارية عارية مهما كان موقعها، بحيث ينتج عن هذه التجزئة عدة تجزئات أخرى تكون قابلة للبناء فوقها¹.

وتجدر الإشارة إلى أن من خصائص رخصة التجزئة أنها سند رسمي يخضع لإجراءات الشهر العقاري²، إذ أن الشهر لا يكون بمفرده كإجراء، وإنما يكون بطريقة غير مباشرة عند التصرف في الملكية المجزأة إذ أن المحافظ العقاري يطلب من محرري العقد تبيان السند القانوني لهذه التجزئة.

الفرع الثاني: شروط وإجراءات الحصول على رخصة التجزئة

أولاً. شروط رخصة التجزئة :

تتضمن التجزئة بعض الشروط الأساسية، منها ما هو متعلق بطبيعتها ومنها ما هو متعلق بأهميتها، وهناك شروط متعلقة بهدفها.

أ- الشروط المتعلقة بطبيعة العملية: تعتبر التجزئة عملية لتقسيم ملكية عقارية تقع على عقار متصل سواء تعلق الأمر بملكية شخص طبيعي أو شخص معنوي أو ملكية مشاعة، و ينتج عن ذلك أن البيع من طرف المالك للقطعة الأرضية المنفصلة بمسلك عرضه ثلاث 03 أمتار لا تشكل تجزئة إلا إذا كان هذا المسلك هو كذلك مملوك لنفس مالك القطعة الأرضية.

ولذلك فإذا أراد المالك تجزئة عدة قطع أراضي تابعة له و مفصول عن طريق عمومي، عليه أن ينجز عدة تجزئات وبذلك يطلب عدة رخص للتجزئة لكل المساحات التي تكون متصلة.

ب- الشروط المتعلقة بأهميتها: يوجد معياران يبرران أهمية إجراء عملية التجزئة و هما:

¹ - «هذه الرخصة ملزمة لكل مالك عند تصرفه في أي جزء مفرز من ملكيته غير المبنية بعقد رسمي أمام الموثق، لأن هذا التقسيم سيكون موضوع عقد أمام موثق يسمى إيداع وثائق التقسيم لإحصاء المالك عقد ملكية جديدة يثبت ملكيته للعقارات الناتجة عن التجزئة بمواصفاتها ومشمولاتها وحدودها الجديدة، وبالتالي حقه في الانتفاع بها بكل الطرق القانونية ومنها عملية البناء لنفسه على القطع المعدة للبناء و من ثمة حق التصرف في كل جزء بمعزل عن الآخر»
-«تقوم الجهات المختصة بالمعاينة بالتأكد من مدى احترام المالك الذي يريد التجزئة لمقتضيات البناء والتعمير من حيث الارتفاقات واحترام حقوق الجوار من توصيل الكهرباء والغاز والمياه و صرفها وعليه فهي تحتاج إلى دفتر شروط وشهادة مطابقة أشغال التهيئة فهي رخصة بناء مسبقة»

عن الأستاذ: بورويس زيدان، علاقة التوثيق بالنشاط العمراني، مجلة الموثق، العدد10، ماي 2000، ص 12.

²-راجع في ذلك: المذكرة رقم 689 المؤرخة في 1995/12/02 الصادرة عن وزارة المالية، مديرية أملاك الدولة المتعلقة ببيوم دراسي حول الأشهر العقاري.

الفصل الأول: وسائل مراقبة التعمير

1- المعيار الكمي : تتميز التجزئة بعدد الوحدات العقارية *les ilots* الناتجة عن القطعة الأرضية الأصلية *La Parcelle* لمالك واحد.

2- المعيار الوقتي : يجب أن تكون الوحدات العقارية الناتجة عن التجزئة متلازمة ومرتببة كي يسري عليها نظام التجزئة، و يجب إنجازها و تعميمها في فترة أقصاها ثلاث 03 سنوات من يوم تبليغ القرار الخاص بالتجزئة للمعني أو تعتبر التجزئة عديمة الأثر إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة في أجل 03 سنوات،¹ غير أنه في حالة الترخيص بتنفيذ الأشغال على مراحل فإن الآجال الممنوحة والمقررة لإنجاز ذلك الفقرة أعلاه تعتبر تطبق على أشغال المرحلة الأولى وتضاف إليها آجال 03 سنوات أخرى قصد إنجاز أشغال المراحل الأخرى.

ج- الشروط المتعلقة بهدف التجزئة: إن الهدف الحقيقي من إجراء التجزئة هو تشييد بنايات فوق القطع الأرضية الجديدة الناتجة عن التجزئة²، مع العلم أن المشرع الجزائري أورد استثناءات تتعلق ببعض العمليات المؤدية إلى التقسيمات العقارية لإجراء التجزئة و تتمثل في :

1- العمليات التي تقع بسرية الدفاع الوطني.

2- العمليات التي تتم في إطار عملية " *fermen brament* "

د . الشروط القانونية لطلب رخصة التجزئة:

إن الطلب المتعلق بهذه الرخصة والمرفوق بملف يجب أن يتضمن شروطا تتعلق بصاحب العقار

المراد تجزئته، و شروطا أخرى تتعلق بالعقار موضوع الطلب:

1- الشروط المتعلقة بصاحب العقار:

- أن يكون المعني صاحب الطلب مؤهل قانون أمام الجهة الإدارية المختصة بتسليم الرخصة.

- يجب أن يثبت الملكية بسند رسمي و مشهر لدى المحافظة العقارية و الذي قد يكون:

¹ - أنظر: نص المادة 78 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم: «في حالة التجزئة المنجزة طبقا لقانون العمران فإن البيانات المساحية للمستخرج تحدد حسب كل قطعة أرض التي هي موضوع العقد أو القرار ويمنح لكل قطعة منها رقم مساحي بمجرد نقل ملكية قطعة أرض، و عندما يتم إعداد وثيقة القياس بمناسبة هذا النقل للملكية فإنه تعين قسمة الحصة كلها التجزئة التي تم تنفيذ الأشغال الحيوية فيها»

² - أنظر: المادة 07 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12-11-1975 المتعلق بإعادة مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري: «كل تغيير لحدود الملكية على أثر تجميعها أو تقسيمها أو تجزئتها أو اقتسامها يجب أنت تثبت بمحضر تحديد و يرفق به مخطط منظم على أساس وثائق مسح الأراضي المعدة و التي تكون موضوع إشهار في السجل العقاري»

الفصل الأول: وسائل مراقبة التعمير

• عقد الملكية: إذا كان مقدم الطلب مالكا أصليا للعقار، أما المستفيد من الوعد بالبيع فطلبه مرفوض لأنه يعتبر حق شخصي وبالتالي لا يمكن شهره لدى المحافظة العقارية¹ رغم تسجيله لدى مصلحة التسجيل والطابع.

• شهادة الحياة².

• عقد الوكالة: في حالة ما إذا كان صاحب الطلب موكل قانونا من المالك الأصلي، و قد يكون هنا وليا أو وصيا أو قيما.

• إذا كان صاحب الطلب شخصا معنويا لا بد من إرفاق نسخة عن العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة أرض لإقامة مشروع البناء.

2- الشروط المتعلقة بالعقار محل الطلب:

- يجب أن يكون العقار غير مبني.

- يجب أن يتوفر العقار على جملة من البيانات و التي يجب أن تكون مرفقة في شكل نسخ في ملف الطلب و هي:

• نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحياة أو التوكيل أو القرار الإداري المثبت لحق التخصيص.

• مخطط المواقع الذي يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 و يشتمل على الوجهة و الهياكل القاعدية للخدمة و نقاط الاستدلال القطعة.

• مخطط على رسم 1/200 أو 1/500 و الذي بدوره يجب أن يشمل البيانات التالية:

< حدود القطعة و مساحتها.

< منحنيات المستوى و سطح التسوية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية و نقاط وصل شبكات الطرق والشبكات الأخرى المختلفة.

< تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرقات و قنوات التمرين بالمياه الصالحة للشرب والحريق، و صرف المياه القدرة وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء و الهاتف و الإنارة العمومية.

< تحديد موقع مساحات توقف السيارات و المساحات الحرة و مساحات الخدمات الخاصة.

¹ - راجع في ذلك: أ.حمدي باشا عمر: نقل الملكية العقارية : المرجع السابق ص 47

² - أنظر: نص المادة 63 من قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل و المتمم

«يحق لمن يحوز قانونا شهادة الحياة أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي ما لم يقرر القضاء المختص غير ذلك»

الفصل الأول: وسائل مراقبة التعمير

< موقع البناء المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني بما في ذلك البناء الخاصة بالتجهيزات العمومية.

• مذكرة بالنسبة للأرضي المجزأة للاستعمال الصناعي توضح فيها كل التدابير لمعالجة مادة صلبة أو غازية أو سائلة مضرّة بالصحة العمومية، بالفلاحة والمحيط وأيضا الحد من مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية

• مذكرة بالنسبة للأرضي المجزأة للاستعمال السكني تشمل على مايلي ،

< قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها .

< نوع مختلف أشكال الأرض مع توضيح عدد المساكن ومناصب العمل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين.

< الاحتياجات في مجال الماء، الغاز، الكهرباء ، والنقل، وكيفيات تلبيتها .

< طبيعة الخدمات والأضرار المحتملة.

< دراسة مدى التأثير على المحيط عند الإقتضاء.

• برنامج للأشغال الذي لا بد أن يوضح فيه : المواصفات التقنية، تقدير التكاليف، وتوضيح مراحل الإنجاز وآجالها عند الإقتضاء .

• دفتر الشروط مطابق للنموذج المقرر من طرف الوزير المكلف بالتعمير ويحدد فيه ما يلي:

< - الالتزامات والاتفاقيات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأرضي المجزأة .

< - شروط انجاز البناء .

< - تنظيم الملكيات والمغارس والمساحات الخضراء و الأسيجة .

ثانيا. إجراءات الحصول على رخصة التجزئة :

إن تسليم هذه الرخصة يخضع لجملة من الإجراءات القانونية المتمثلة في :

أ . إيداع الطلب: على الراغب في الحصول على رخصة التجزئة التقدم بطلب مكتوب ومعلّل من الناحية

القانونية وموقعا ومرفقا بكل الوثائق و البيانات المذكورة أعلاه في الفرع الأول أمام مقر المجلس

الشعبي البلدي الذي يقع في دائرة اختصاصه العقار المراد تجزئته وذلك مقابل وصل الإيداع، ثم يرسل

الطلب مرفقا بالملف في خمسة 5 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، وبعد التحقيق

من مطابقة هذه الوثائق يسلم للمودع وصل ايداع يوضح فيه نوع الوثائق بصفة مفصلة على الوصل

الفصل الأول: وسائل مراقبة التعمير

كما أنه إذا أراد صاحب التجزئة أن يقوم بإنجاز أشغال النفع في شكل تكتلات مختلفة للبنىات، فله أن يوضح ذلك في طلبه، إلا أنه عليه أن يقدم مع الملف الوثائق المكتوبة والبيانية المتعلقة بكل تكتل.

ب - دراسة الطلب: قبل دراسة طلب رخصة التجزئة يجب التأكد من البداية من مدى مطابقة مشروع التجزئة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو في حالة إنعدام هذا الأخير فلتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وفي حالة عدم وجوده أيضا فلتعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير، وهنا يجب تحديد الجهة المؤهلة لدراسة الطلب و تحضير قرار رخصة التجزئة، والتي تختلف بحسب كل حالة كما يلي:

1- إذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص بتسليم الرخصة:

فهنا يتدخل بدورين:

- بصفته ممثل للبلدية: في هذه الحالة عليه أن يحول الملف في أربعة 04 نسخ إلى المصلحة المكلفة بالتهيئة و التعمير على المستوى الولاية في أجل 08 أيام من تاريخ إيداع الطلب مع استشارة المصالح التقنية المختصة للموافقة و إبداء الرأي.

- بصفته ممثل للدولة: و يكون له هذا الدور في حالة ما إذا كان تراب البلدية التي توجد فيها التجزئة لا يشمل مخطط شغل الأراضي، فهنا يرسل الملف في 04 أربعة نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية لإبداء رأيها بالموافقة في أجل 08 أيام الموالية لإيداع الملف و الذي يجب أن يتبع في أجل شهر واحد من إيداعه برأي رئيس المجلس الشعبي البلدي حول التدايعات التي يمكن أن تنجر على إنجاز هذه التجزئة، و تقوم مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير في هذه الحالة بتحضير الملف و يمنح لها أجل مدته شهران لإعادة 03 ثلاث نسخ من الملف مرفقا برأيها¹ من تاريخ استلامها.

2- إذا كان الوالي هو المختص بتسليم الرخصة: في حالة ما إذا تعلق الأمر بتجزئة تمس عقارات لبلديات مختلفة تنتمي القاعة لولاية واحدة.

3- إذا كان الوزير المكلف بالتعمير هو المختص بتسليم الرخصة: وذلك في حالة التجزئات الكبرى الماسة بالمنشآت القاعدية ذات المصلحة الوطنية.

¹ . انظر: الملحق رقم: 01

الفصل الأول: وسائل مراقبة التعمير

ج- أجال الرد على الطلب: يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب خلال 03 أشهر الموالية لإيداع الطلب إذا كان تسليم هذه الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي وخلال 04 أشهر إذا كان التسليم من اختصاص الوالي المختص إقليمياً أو الوزير المكلف بالتعمير.

وهناك حالات يمكن أن تتوقف فيها هذه الآجال تتمثل في:

- إذا كان الملف المتعلق بالطلب موضوع استكمال الوثائق أو المعلومات التي يجب على صاحب الطلب أن يقدمها.
- إذا كان الملف محل أمر إجراء تحقيق عمومي.
- إذا كانت أداة التهيئة و التعمير في طور الإعداد.

فيكون الطلب محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة واحدة على الأكثر¹، و بعدها يعاد سريان مفعوله ابتداءً من تاريخ استلام هذه الوثائق أو تلك المعلومات.

د- تسليم قرار رخصة التجزئة وشهره: طبقاً لنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المعدلة والمتممة بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09-307 فإنه بعد الموافقة على الطلب وضمن الآجال القانونية المقررة يسلم قرار رخصة التجزئة² حسب الحالة من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو من وزير المكلف بالتعمير، و يجب أن يتضمن هذا القرار التوجيهات التالية:

تحديد الأحكام المتعلقة بالتجزئات الناتجة عن الرخصة.

1- تبيان الإجراءات والارتفاقات ذات المنفعة العامة و التي تطبق على التجزئة.

2- تحديد الآجال القانونية المتعلقة بإنجاز أشغال التهيئة.

كما يجب أن ترسل نسخة من القرار المتضمن رخصة التجزئة و نسخة من الملف إلى صاحب الطلب ونسخة ثانية إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية و ذلك على التوالي، وتوضع نسخة ثالثة من الملف تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود قطعة الأرض المجزأة³، و النسخة الرابعة تحفظ بأرشيف الولاية، ونسخة خامسة تحفظ لدى السلطة المختصة التي سلّمت الرخصة.

¹ - أنظر: المادتين 17 و 19 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المعدل و المتمم.

² انظر: الملحق رقم: 02.

³ - لغاية انقضاء سنة و شهر واحد.

كما أنه على الجهة الإدارية المسلمة لرخصة التجزئة أن تشهر القرار القاضي بالموافقة على التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي الإبلاغ بالموافقة، وذلك على نفقة صاحب الطلب.

الفرع الثالث: تنفيذ أشغال التجزئة

على المستفيد من رخصة التجزئة الشروع في الأشغال المتعلقة بها خلال 03 سنوات ابتداء من تاريخ الإعلان الإبلاغ عن هذا القرار¹، و عليه وضع لافتة قانونية مرئية من خارج الورشة يحدد بموجبها البيانات التالية:

- 1- مراجع رخصة التجزئة.
- 2- طبيعة أشغال التجزئة.
- 3- تاريخ افتتاح ورشة التجزئة.
- 4- مكتب الدراسات أو المهندس المعماري.
- 5- المؤسسة المنفذة للأشغال.

وعلى صاحب الورشة إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي على التاريخ الفعلي لانطلاق الأشغال وذلك على اعتباره أن الموافقة على التوصيلات للشبكات المختلفة المتعلقة بتزويد المياه، وصرف المياه، الكهرباء، لا تمنح إلا بعد بيان مثبت لانطلاق الورشة، و تعتبر رخصة التجزئة ملغاة إذا لم تكتمل أشغال التهيئة خلال أجل لا يتجاوز ثلاث 03 سنوات، أما إذا كان التنفيذ على مراحل فالترخيص يبقى ساري المفعول.

وعند الانتهاء من تنفيذ أشغال النفع و التهيئة يمكن للمستفيد من رخصة التجزئة أن يقدم طلبا للحصول على شهادة تسمى "شهادة النفع و التهيئة" تثبت مطابقة هذه الأشغال وإتمامها طبقا لنص المادة 23 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المستحدثة بموجب نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-307.

ويجب أن يرفق هذا الطلب بملف يتكون من الوثائق التالية²:

- مخطط للموقع يعد على رسم 1/2000 أو 1/5000 و الذي يشتمل على الوجهة و الهياكل القاعدية للخدمة مع بيان طبيعتها و تسميتها و نقاط الاستدلال المحددة للقطعة.

¹ - أنظر: نص المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المعدل و المتمم.

² - أنظر: نص المادة 23 مكرر 1 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 09-307..

الفصل الأول: وسائل مراقبة التعمير

- نسخة طبق الأصل مصادق عليها للقرار المتضمن رخصة التجزئة.
- مخططات الجرد تعد على سلم 1/200 أو 1/500 الأشغال المنجزة مع إظهاره عند الاقتضاء
- التعديلات التي تمت طبقا للمخططات المصادق عليها.
- و يرسل الطلب مرفوقا بالملف المتضمن الوثائق المذكورة أعلاه في 05 خمسة نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود القطعة الأرضية، و يسلم بعد التحقيق من مطابقة هذه الوثائق لتكوين الملف للمودع وصل إيداع يتضمن كل الوثائق بشكل مفصل¹، ويحول الطلب إلى المصلحة المختصة بدراسة رخصة التجزئة لتحضير الملف مع استشارة الأشخاص العمومية و المصالح التقنية لإبداء الرأي و الموافقة في أجل شهر واحد، و التي عليها إرجاع الملف المرفق بطلب الرأي خلال نفس الأجال².
- و يبلغ القرار المتضمن شهادة النفع و التهيئة إلى صاحب الطلب خلال 03 أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، وقد يتوقف هذا الأجل إذا تطلب الأمر تكملة ملف الطلب بوثائق أو استعلامات

المطلب الثاني: رخصة البناء

إن أول الحقوق والحريات الفردية التي تم تقييدها لتحقيق أهداف النظام العام هو تدخل الدولة في تقييد حق الملكية بترخيص أعمال البناء، وذلك لأن الضمان الأساسي لاحترام قواعد العمران هو استناد أعمال البناء إلى تراخيص إدارية لتمكين الأفراد من تلبية حاجياتهم في البناء، وفي نفس الوقت تحافظ على البيئة والاستغلال العقلاني للعقار.

ونظرا لكون تراخيص البناء تشكل عنصر فعّالا وبارزا في المجال العمراني، فقد تدخلت أغلب التشريعات لفرض احترام قواعد العمران بفرض رخصة البناء سواء على الفرد أو مصلحة حكومية، وهو ما نصّ عليه المشرع الجزائري في المادة 50 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم³، إذ ربط حق البناء بالاحترام الصارم للأحكام التنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض مهما كان المستفيد من هذا البناء، ولإصدار الإدارة للقرار المتعلق برخصة البناء يجب على المعني

¹ - أنظر: نص المادة 23 مكرر 2

² - أنظر: نص المادة 23 مكرر 4

³ - هناك بعض الأحكام الجديدة المتعلقة برخصة البناء أدرجها المشرع الجزائري في القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14

أوت 2004 و المرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07-01-2006.

الفصل الأول: وسائل مراقبة التعمير

احترام الشروط المحددة قانونا و تلتزم الإدارة الإجراءات اللازمة، وهو ما سنتناوله بالدراسة في هذا المطب من خلال الفروع الثلاثة التالية:

الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء

إن التتبع الدقيق لأحكام قانون العمران يبرز من خلال القواعد التي تهدف إلى تحقيق التوازن من المصالح الخاصة والأفراد والمصلحة العامة العمرانية بكل مقتضياتها وذلك من خلال تدخل الإدارة بفرض، تراخيص إدارية تحترم قواعد قانون العمران، كما أن الإدارة ملزمة باحترام الإجراءات والمواعيد الخاصة بإصدار القرارات، وذلك ما سنتطرق إليه في أول نقطة المتعلقة برخصة التجزئة، تم رخصة البناء، ثم تليها رخصة الهدم. و هذا كله سنوضحه ضمن الفروع الآتية:
أولا - تعريف رخصة البناء:

إن المشرع الجزائري لم يعرف من خلال قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير رخصة البناء بصراحة، ولهذا يمكن الأخذ ببعض التعريفات الفقهية التي وردت في هذا المجال.
فلقد عرفها الدكتور "عبد الناصر العطار" على أنها عبارة عن «قرار إداري تصدره الجهة المختصة بتنظيم المباني، تآذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبني الذي يصدر بشأنه»¹
وعرفت أيضا بأنها «الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء»².

وأیضا بأنها «التصرف السابق للبناء الذي تقرّر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي ستتم تحترم الضرورات القانونية و التنظيمية في مجال العمران»³.
ويلاحظ على التعريفين الأخيرين، أن الأول أغفل ربط الترخيص بالبناء بما يضمن احترام قواعد العمران، إذ لا يكفي منح رخصة دون مراعاة الشروط التنظيمية و التقنية لهذا البناء، أما التعريف الثاني، فذكر ذلك إلا أن صياغة لفظي "التصرف السابق" و "أعمال البناء" جاءت عامة، إذ هل كل تصرف سابق عن البناء تقوم به السلطة الإدارية المختصة يعتبر ترخيصا به.

¹ - راجع في ذلك: عبد الناصر توفيق العطار، تشريعات تنظيم المباني و مسؤولية المهندس و المقاوملمصر: مطبعة السعادة، دون طبعة، ص 249.

² voir: Henri Jacquot, François Priet: droit de l'urbanismes Dalloz 3^{eme} édition,1998/P 547 -

³ Voir :G.Peiser, Droit administratif Edition dalloz,1971P 88 -

الفصل الأول: وسائل مراقبة التعمير

ولهذا لا بد من تحديد شكل التصرف، إذ يجب أن يكون قرارا إداريا متضمنا الترخيص بالبناء وإلا لما يعتبر رخصة بناء بالمفهوم القانوني، كما أن عدم تحديد أعمال البناء يوقع الأفراد في إشكالات عملية من أهمها، أي الأعمال التي تستوجب الرخصة؟ هل كل بناء جديد فقط دون حالات التغيير والتحسين و غيرها؟ إذ كان على المشرع تفصيل ذلك.

وقد حصر الدكتور "السيد أحمد مرجان" المعنى القانوني للترخيص في أنه عبارة عن: «أحد الإجراءات الوقائية التي تحدد ماهية المبنى المرخص بها، و ذكر مواصفاته و بيان الغرض منه، سكن خدمي أو تجاري، وتستخدم سلطات الضبط الإداري في الدولة بغرض وقايتها، وكل أفراد المجتمع من الأضرار التي قد تنجم عن ممارسة الحريات و الحقوق الفردية و حماية المصالح العامة و الخاصة»¹

وهناك من يرى أن التعريف يجب أن يكون بذكر خصائص المعرف، لذلك عرفت رخصة البناء بأنها هي: "القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاها الحق الشخصي طبيعيا أو معنويا بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد العمران"²

انطلاقا من هذا التعريف يمكن استخراج عناصر رخصة البناء التي تتمثل في:

1- صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة: إن شكل أي تصرف قانوني لا يتم في صورة قرار إداري لا يمكن اعتباره ترخيصا بالبناء، إذ كثيرا ما تتور نزاعات حول عدم شرعية الأعمال القانونية بخصوص البناء بسبب عدم احترام الإدارة للشكلية اللازمة في إصدار قراراتها، مما يجعل مصلحة المستفيد من الرخصة مهددة، كأن يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي ترخيصا بالبناء دون إتباع الإجراءات التي يستلزمها القانون لمنح الرخصة كعدم وجود ملف طلب الرخصة، كما أن رخصة البناء لا تمنحها إلا سلطة إدارية مختصة بموجب القانون و إلا تعرضت للإلغاء بسبب عيب عدم الاختصاص.

¹ - أنظر: د السيد احمد مرجان، تراخيص أعمال البناء و الهدم بين تشريعات البناء و الأوامر العسكرية و القرارات الوزارية و أحدث أحكام القضاء مصر: دار النهضة العربية، 2002 ص 89.

² - راجع في ذلك: أ السيد عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر البرلماني العدد 09 مجلس الأمة: جويلية 2009 ص 135.

الفصل الأول: وسائل مراقبة التعمير

2. أن يكون قرارا قبليا: كأصل عام، تمنح رخصة البناء بموجب قرار قبل الشروع في أعمال البناء وليس لتسوية بنايات قائمة، بحيث أن كل بناء بدون رخصة يعتبر غير مشروع تملك الإدارة سلطة إجبار صاحبه على إزالته، وفرض رخصة البناء هدفه منع الأفراد من إقامة أبنية دون رخص من جهة، ومن جهة أخرى وضع الإدارة أمام أمر واقع لإجبارها على منح تراخيص بعد ذلك لأن ضمان احترام قواعد العمران من خلال رخصة البناء يكون بعد المرور بإجراءات تمكن الإدارة من القيام بدراسة تنظيمية وفنية للبناء المزمع إقامته وليس بعد إقامته، كما انه يجب على الإدارة أن تحترم الشروط والأحكام المنصوص عليها في قانون العمران في إصدارها للقرار المتعلق برخصة البناء، وإذا خالفت مقتضيات المصلحة العامة العمرانية قد تجعل قرارها محل طعن ممن له مصلحة في ذلك كجمعيات البيئة والنقابات.

3- أن يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم: إن تراخيص البناء لا تقتصر على إنشاء البنايات الجديدة فقط، بل تشتمل أيضا عمليات التغيير و التحسين في المباني القائمة¹، وكلما رفضت الإدارة منح التراخيص لهذه الأعمال الأخيرة كان رفضها إمتناعا تؤسس عليه دعوى قضائية موضوعها إلزام الإدارة بمنح الترخيص.

وبالرجوع إلى النصوص القانونية المتعلقة برخصة البناء، نجد أن المشرع الجزائري قد فصل أحيانا المقصود بأعمال البناء ولم يفصل أحيانا أخرى، فالمادة 02 من قانون 82-02 نصت على: « لا يجوز لأي شخص كان عاما أو خاصا طبيعيا أو اعتباريا أن يقوم دون رخصة بناء مسبقة تسلمها السلطة المختصة وفقا للشروط المحددة في هذا القانون ببناء محل أيا كان تخصيصه و كذا أشغال تغيير الواجهة أو هيكل البناية أو الزيادة في العلو و الأشغال التي تنجر عنها تغيير في التوزيع الخارجي ».

وأیضا المادة 02/52 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم نصت على: « تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها و لتمديد البنايات

¹ - طبقا للقانون رقم 08-15- المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها و المراسيم المطبقة له فقد تمنح رخصة بناء على سبيل التسوية وقد تمنح رخصة إتمام الإنجاز عند إنتهاء أجل رخصة البناء و عدم إتمام البناية، كما قد تمنح رخصة إتمام على سبيل التسوية.

² - القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06-02-1982 متعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء.

الفصل الأول: وسائل مراقبة التعمير

الموجودة ولتغيير البناء الذي يمسّ الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج»

وبهذا يكون المشرع هنا قد وضّح معنى أعمال البناء، أما بالنسبة إلى المشرع الجزائري لم يعرف رخصة البناء في قانون التعمير ولا في القوانين الأخرى، بل اكتفى في المادة 52 من القانون 04-05 يتعلق بالتهيئة والتعمير تنص تشترط رخصة البناء أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها، ولتمديد البنايات الموجودة، ولتغيير البناء الذي يمسّ الحيطان الضخمة منه، أو الواجهة المظلة على الساحة العمومية وإنجاز جدار صلب للدعم أو التسييج¹. "والذي نص عليها في المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 التي جاء فيها يشترط كل تشييد لبناية جديد أو كل تحويل لبناية على حيازة رخصة البناء ...".

وعليه مهما تعددت التعريفات الفقهية، فيمكن تعريف رخصة البناء بأنّها: "قرار إداري من خلاله ترّخص السلطة المختصة الأشغال و البناءات على أن يحترم المشروع القواعد و الارتفاقات المطبّقة على المكان الذي تقع فيه، فهي إجراء حتمي للمراقبة السابقة من قبل السلطة العامة على احترام القواعد العامة المتعلقة باستعمال الأرض من قبل المترشّح للبناء، و هي الرخصة الوحيدة كذلك التي تراقب بموجبها عدّة قوانين مثل الصحة، التعمير، الأمن، البيئة...".

ثانيا. الطبيعة القانونية لرخصة البناء:

من خلال التّعريف الوارد لرخصة البناء يتبيّن أنّها عبارة عن قرار إداري و هذا بالنّظر إلى الجهة الإدارية الذي تصدره والممثلة أّما في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي أو الوزير المكلف بالتهيئة و التعمير، حيث أنه بمقتضى هذا القرار يتم الترخيص أو السّماح بإقامة المبنى المراد تشييده.

ويعتبر هذا القرار الإداري منشأ لحق البناء وليس كاشفا، باعتبار أن البناء لم يكن موجودا من قبل و بموجب هذا القرار سوف يشيّد.

ومن الآثار القانونية لهذا التكييف أن كلّ المنازعات المتعلقة برخصة البناء ينعقد الاختصاص فيها إلى القاضي الإداري.²

¹ - المادة 52 من القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 يتعلق بالتهيئة والتعمير ج- رج، ع 52..

² - راجع في ذلك : قرار المحكمة العليا رقم 76722 المؤرخ في 20-10-1991.

الفصل الأول: وسائل مراقبة التعمير

الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء

إنّ دراسة مجال تطبيق رخصة البناء يكون على مستويين، الأول موضوعي، تحدّد فيه الأعمال البنائية محل الترخيص، و الثاني مكاني، بمعنى من حيث المناطق التي تستلزم فيها الرّخصة بغضّ النّظر عن نوع البناء و الغاية منه، و هو ما سنتناوله بالشرح و التوضيح في الفرعين التاليين:
أولاً- النطاق الموضوعي لرخصة البناء:

ويقصد به تحديد مجال تطبيق رخصة البناء من حيث موضوع هذه الرخصة فيما إذا كانت تتعلّق بإنشاء مبنى أو تعديله أو غيرها و إلّا أضحت مخالفة لأحكام قانون العمران، و نصّ المشرّع الجزائري على ذلك في أوّل قانون متعلّق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي و هو قانون 02-82 محددًا أعمال البناء التي تكون موضوع ترخيص إداري في نص المادة 02 منه إلّا أنّه ألغي بموجب القانون رقم 90-29 المتعلّق بالتهيئة و التعمير المعدّل و المتمّم، و هو أيضا حدّد جملة من البيانات التي اشترط المشرّع ضرورة حصول صاحبها على رخصة بناء و ذلك تحت طائلة البطلان، ويتعلّق الأمر بتشييد البنايات، و التّمديد، و تغيير البناء، و إنجاز جدار التّدعيم و التّسييج.
وبالمقابل نجد بأنّ المشرّع الفرنسي جعل من رخصة البناء إلزامية كلّما تعلّق الأمر بإنشاء بنايات جديدة مهما كان استعمالها حتّى و إن لم تقم على أساسات أو تحويل في أحجام الأبنية القائمة أو تعديل خارجي فيها أو إضافة مستويات ثانوية بها وذلك طبقًا للمادة 01-421 من قانون العمران¹.

والملاحظ أنّ المشرّع الجزائري في نصّ المادة 525 من قانون 90-29 استعمل العديد من المصطلحات القانونية المتعلّقة بضرورة الحصول بشأنها على رخصة البناء في غير محلها، فمثلا مصطلح "التمديد" هل يقصد به التّوسيع أو التّعليق، وأيضا مصطلح "التّعديل" و "التّغيير" وقصرها فقط لتعديل الجدران الضخمة للمبنى فقط في حين أنّ التّعديل قد يقع على بعض الحجرات أو المداخل أو السلالم.

¹ - تتمثل في: بناء محل أيا كان تخصصه، أشغال تغيير واجهة أو هيكل بناية.

الفصل الأول: وسائل مراقبة التعمير

و لهذا سوف نفصل هذه الأعمال كما يلي:

أ- إنشاء المباني: "l'édifications des nouvelles constructions": إن المقصود بالإنشاء هو الإحداثا و الإيجاد، فمعنى إنشاء المباني هو استحداثها و إيجادها من العدم للشروع البدء في إقامتها لأول مرة¹.

و يمكن تعريف البناء بأنه: «مجموعة من المواد أيًا كان نوعها، جبسا أو جيرا أو حديدا أو كل هذا معا أو شيئا غير هذا، شيدته يد الإنسان لتتصل بالأرض اتصال قرار²». وحتى تتوافر صفة المبنى في القانون و يكون وفق ما يريده المشرع العمراني يجب أن تتوافر فيه ثلاثة خصائص:

1- مواد البناء: يجب ينشأ البناء من مواد متماسكة كالحجارة، الطوب، الخشب الإسمنت المسلح، وهي تعتبر منقولات قبل إقامة البناء و تصبح من العقارات إذا شيدت بمواد البناء المتماسكة فتندمج في الأرض و تصبح ثابتة و مستقرة و لا يمكن نقلها إلا بالهدم³.

2- صانع البناء: و يقصد به الإنسان أو الوسائل المعدة لذلك، حيث يجب أن يشيد البناء بشكل مادي و يكون للإنسان دورا فعّالا فيه و إن استعان بالأدوات التكنولوجية، و عليه يعتبر من قبيل البناء الجدار المتماسك الناشئ نتيجة العوامل الطبيعية.

3- ثبات البناء و استقراره: لا بد أن يكون البناء ثابتا و مستقرا و مندمجا في الأرض و متصلا بها اتصال قرار بحيث لا يمكن فصله أو نقله دون هدمه.

ب- تمديد البنايات الموجودة "l'extension de constructions existantes"⁴: إن المشرع الجزائري لم يبين المقصود من التّمديد هل الأفقي أو العمودي، ويمكن القول أن التّمديد هو التّوسعة

¹ - الصادر بموجب الأمر رقم 83-83 المؤرخ في 07-01-1983 المعدل و المتمم.

و أيضا - حمدي باشا عمر: رخصة البناء ج2، مجلة الموثق الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين الجزائر العدد 09 سنة 2002 ص 45.

² - راجع في ذلك: حامد عبد الحليم الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء دون ترخيص الإسكندرية دار المطبوعات الجامعية، سنة 1994 ص 29.

³ - راجع في ذلك: د. عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد الجزء الثامن حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء و الأموال بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية الطبعة 03 الجديدة، 1998 ص 24.

³ - راجع في ذلك: د.عزري الزين، المرجع السابق، ص 18.

الفصل الأول: وسائل مراقبة التعمير

في البناء القائمة أو الموجودة بزيادة مساحتها أو حجمها، وغالبا ما يتم استخراج رخصة البناء بشأن هذه الأشغال إذا تعلق الأمر بالتوسيع الداخلي كضمّ غرفتين.

ج . تغيير البناء: "modification de construction": إن تغيير البناء يمسّ الحيطان الضخمة أو الواجهات الخارجية المفضية إلى الساحات العمومية بالتعليق والتعديل، بخلاف المشرع المصري الذي استعمل مصطلح "إقامة الأعمال" "توسيع المباني" "التعليق" الأمر الذي خلق صعوبة التمييز بين هذه الأعمال توقع الإدارة في حرج قانوني، ولقد اشترطت هذه الرخصة لها من تأثير على الجانب الجمالي.¹

د- التدعيم و التسييج: "la réalisation de mur de soutènement et de clôture dur": تدعيم البناء هو تقويته و تثبيته و إزالة ما به من خلل أو عيوب، أما التسييج فهو إقامة جدار يحيط بالفناء الخارجي²، و لذلك أوجب القانون الحصول على ترخيص قبل ذلك نظرا لخطورة الإجراء و حاجته لرقابة إدارية فنية خاصة من سلطات الضبط، غير أن أعمال الصيانة والترميم لا تخضع لترخيص إداري مسبق رغم ضرورة ترميم و صيانة المنشآت الآيلة للسقوط .

في حين أن المشرع الفرنسي جعل الترخيص بالبناء لازما طبقا لنص المواد 1-111 و 1/421 من قانون تنظيم المدن الفرنسي³ المعدل، و ذلك للإنشاءات والمباني الحديثة وأعمال التوسيع والتعليمة، وإستثنت المادة 1-421 المذكورة أعلاه بعض أعمال البناء لا تخضع لرخصة بناء مسبقة على سبيل الحصر مثل البناءات التابعة لوزارة الدفاع الوطني⁴.

¹ - راجع في ذلك : د. محمد احمد فتح الباب: النظام القانوني لأحكام البناء في مصر مصر - دار النهضة العربية طبعة 1999-2000- ص 156.

- راجع في ذلك د. عزري الزين المرجع السابق ص 18

² - راجع في ذلك: د. الشواربي عبد الحميد، تشريعات البلدية الإسكندرية : منشأ المعارف طبعة رقم 5 سنة 1997 ص 18 و 19.

³ - وجب على كل من يرغب في القيام بأعمال البناء أو في إنشاء بناء بغرض السكن أو غيره حتى و إن لم يلزم لهذه الإنشاءات وضع أساسات، الحصول على الترخيص بناء كما يجب الحصول على ترخيص بخصوص الأعمال التي تنجز في أبنية سبق إنشائها إذا ما أراد صاحبها تغيير نشاطها، أو تحديث شكلها الخارجي أو تغيير حجمها أو إنشاء أدوار إضافية

⁴ - Voir : henri jacqnat français priet ; droit de l'urbanisme, 3eme edition 1998 Dalloz Dalta P 558 et suit.

الفصل الأول: وسائل مراقبة التعمير

ثانيا . النطاق المكاني لرخصة البناء:

يتحدّد النّطاق المكاني من حيث المناطق التي تستلزم الرّخصة مهما كان نوع البناء و الغاية منه، ولقد حدّدت المادة 03 من قانون 82 - 02 المتعلّق برخصة البناء وتجزئة الأراضي للبناء هذه الأماكن، وتتمثل في المساحات الحضرية ومناطق التوسيع والمناطق الريفية ذات القيمة الفلاحية العالية والمناطق ذات الطابع المميز والمناطق المطلوب حمايتها .

ولقد استثنى من هذه المناطق أماكن أخرى لا تخضع لرخصة البناء طبقا لنص المادة الرابعة 04 من نفس القانون المذكور أعلاه، و الذي ألغي بموجب القانون 90-29 المتعلّق بالتهيئة والتعمير الذي لم يحدّد النّطاق المكاني لرخصة البناء إلا بموجب المادة 53 منه¹.

حيث استثنت فقط البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني و التي تتعلّق بأمن الدولة وتتميز بطابع السرية².³ وبهذا يكون المشرع العمراني قد قفز قفزة عملاقة بتقليصه من الاستثناءات وفرض إلزامية رخصة البناء في جميع المناطق كلما توافرت في البناء الشروط المذكورة في النطاق الموضوعي لهذه الرخصة، نظرا لارتباط البناء كثيرا بالمصالح العامة و الخاصة التي تصبّ كلّها في المصلحة العامة العمرانية من خلال رخصة البناء⁴.

الفرع الثالث: إجراءات الحصول على رخصة البناء

تشرط جميع العمران في العالم إتباع إجراءات معينة للحصول على رخصة البناء وذلك للحفاظ على المصلحة العمرانية العامة، ونظرا لطول هذه الإجراءات وتعقيدها هناك من ينادي بضرورة تبسيطها بوضع إجراءات أيسر وأبسط⁵.

¹ - أنظر نص المادة 53 من قانون 90-29 «لا تخضع رخصة البناء البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني و التي

يجب أن يسهر صاحب المشروع علة توافقها مع الأحكام التشريعية و التنظيمية في مجال التعمير و البناء»

² - راجع في ذلك: بن لطرش منى، رخصة البناء، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق جامعة قسنطينة 1998ص

18

³ - لقد وسعت المادة 01 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل و المتمم من الاستثناءات الواردة بنص المادة 53 من

قانون رقم 90-29 و إذا أضافت البناءات المتعلقة ببعض الهياكل القاعدية الخاصة ذات الطابع الإستراتيجي التابع لبعض الدوائر الوزارية أو المؤسسات أو الهيئات.

⁴ - راجع في ذلك عزري الزين منازعات القرارات فردية في مجال العمران رسالة دكتور . غير منشورة، جامعة قسنطينة ص

25.

⁵ - راجع في ذلك: السيد أحمد مرجان، المرجع السابق ص163.

الفصل الأول: وسائل مراقبة التعمير

وسوف نعالج في هذه المسألة طلب الحصول على الرخصة وكيفية إصدار القرار المتعلق برخصة البناء، وذلك وفق الفرعين التاليين:
أولاً. طلب الحصول على رخصة البناء:

إن تقديم الطلب إلى الجهة المختصة بمنح رخصة البناء هو إجراء ضروري، ودراسة هذا الطلب يتطلب التطرق لصفة تقديم الطلب، ثم مضمون الطلب، وذلك كما يلي:

أ- صفة طالب الرخصة: إنَّ المشرع الجزائري بنص المادة 50 من قانون 90-29 ربط الحق في البناء بملكية الأرض، إذ لم يحدّد على سبيل الحصر حالة الأشخاص الذين لهم حق طلب رخصة البناء، لتنص المادة 5 من القانون 04-05 المتعلقة بالتهيئة والتعمير على أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس في ظل احترام الأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض، وأكدت ذلك المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 والتي تبين فيه صفة طالب رخصة وهم:

1- المالك: إن المادة 50 من قانون 90-29 مكنت المالك من الحصول على رخصة البناء بشرط إثبات صفته بموجب نسخة من عقد الملكية، وبالمقابل نصت المادة 793 من القانون المدني الجزائري على عدم إمكانية انتقال الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار إلا بمراعاة إجراءات الشهر العقاري، إذ يتعين شهر سند الملكية لتتوافر في الشخص الصفة لطلب الرخصة.

تثبت صفة الملك حسب الأحكام القانونية المعمول بها، وتتحقق هذه الصفة وترجم بعقد الملكية أو شهادة الحياة، وصاحب العقد الإداري حسب ما نصت عليها المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15/19.¹

2- وكيل المالك: يمكن للمالك توكيل شخص آخر ليقدم طلب رخصة البناء بشرط أن يقدم وكالة قانونية حسب أحكام القانون المدني.²

3- المستأجر المرخص له قانوناً: إن المستأجر يمكنه الحصول على رخصة البناء بشرط حصوله على ترخيص من مالك العين المؤجرة يرخص له القيام بأشغال البناء يرفقه مع الطلب.

¹ - يناصر يوسف، رخصة البناء وحماية البيئة، محلة العمران، كلية الحقوق، د. دين، عناية، 2000، ص 35.

² - أنظر نص المادة 571 من الأمر رقم 75-58 التي تعرف الوكالة بأنها: «عقد بمقتضاه يفوض شخص شخصاً آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل وبإسمه» كما أنها تعرف «عقد بمقتضاه يلتزم الوكيل بأن يقوم بعمل قانوني لحساب الموكل، أنظر: د السنهوري عبد الرزاق: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج 7 العقود الواردة على العمل، مجلد رقم 01 بيروت منشورات الحلبي الحقوقية طبعة 1998 ص 372.

صفة المستأجر لا يكفي لوحدها الطلب الحصول على رخصة البناء بل عليه الحصول على رخصة صريحة من طرف المؤجر المالك للعين المؤجرة يرخص له بمقتضاها القيام بأشغال البناء.¹

4- الهيئة أو المصلحة صاحبة حق التخصيص: ويقصد بها الأشخاص الاعتبارية كالهيات والمصالح والمديريات التابعة للدولة التي تحتاج إلى تخصيص قطع أراضي من أملاك الدولة الخاصة لتشييد بنايات لصالحها، وعليها هنا استظهار نسخة من العقد الإداري الذي منحت بموجبه حق التخصيص.²

5- الحائز: نصت المادة 39 من القانون رقم 90-25³ على أنه يمكن لكل شخص يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي ليس لها سند ملكية مشهر، ملكية مستمرة هادئة و علنية أن يحصل على شهادة الحيازة.

6- صاحب الامتياز: لقد أضاف المشرع الجزائري بموجب المادة 51 من القانون 97-02 إلى فئة الأشخاص الذين لهم إمكانية الحصول على رخصة البناء صاحب الامتياز.

وصفة طلب رخصة البناء في فرنسا تمنح للمالك و من ينوب عنه كمهندس البناء أو المقاول أو المهندس المعماري، مع إرفاق طلب الترخيص توكيل خاص بالإنابة، وتمنح حتى للشخص الذي لديه وعد بالبيع للقطعة الأرضية.⁴

أما المشرع المصري فمنح صفة طلب ترخيص البناء للمالك أو ممثله القانوني.⁵

والملاحظ أن معظم التشريعات العمرانية تحاول التبسيط من إجراءات الحصول على رخصة البناء، من خلال التوسيع من دائرة الأشخاص الذين لهم حق طلب هذه الرخصة إلى جانب مالك الأرض بشرط إثبات صفتهم، وذلك لتجنب النزاعات أمام القضاء بسبب البناء فوق ملك الغير.

¹ - المادة 72 من القانون المدني التي تنص على: (يجب أن يتوفر في الوكالة الشكل الواجب توفره في العمل القانوني الذي يكون محل الوكالة، ما لم يوجد نص يقتضي خلاف ذلك)..

² - أنظر: نص المادة 825 من القانون 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 يتضمن الأملاك الوطنية جريدة رسمية رقم 52 التي عرفت التخصيص، كما أن هذا الأخير تستلزمه مصلحة المرفق العام راجع في ذلك: يحيويو أمير: الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية الجزائر: دار هومة، طبعة 2004 ص 121.

³ - القانون رقم 90-25 الصادر بتاريخ 18-11-1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم، جريدة رسمية رقم 49.

⁴ - voir, Patrick gard , pratique du droit de l'urbanisme, urbanisme réglementaire individuel et opérationnelle Eyrolles Paris, 3^{ème} Edition P 82 et Suit.

⁵ - راجع في ذلك: السيد أحمد مرجان المرجع السابق ص 168.

الفصل الأول: وسائل مراقبة التعمير

وتجدر الإشارة إلى أن قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ساوى ما بين الشخص الطبيعي و المعنوي في تقديم الطلب، وعلى الطالب في كل الأحوال أن يحدد موضوع الطلب، أسباب طلب رخصة البناء، وكل الوثائق المرفقة بهذا الطلب.

ب- ملف الطلب: يرفق طلب رخصة البناء بملف ويقدم إلى الإدارة المعنية قصد القيام بإجراءات الدراسة والتحقق تسليم الرخص، وكذلك ومحتوى الملف.

1 محتوى الملف : أشرت المرسوم التنفيذي 15/19 أن يحتوى ملف طلب رخصة البناء على مجموعة من التصاميم والرخص والمستندات¹ فتبين هذه التصاميم موقع الأرض التي سيعد عليها البناء².

وأخرى يبين التوزيعات الداخلية للبنية، ويبين قواعد التهيئة وشبكة المياه الصالحة للشرب وصرف المياه القذرة وتوصيل الكهرباء والتدفئة، الواجهة التسييج وبيان الأجراء القديمة للبنانية والمحتفظ بها وتلك التي سيحدث فيها التغير.

أما بالنسبة إلى مخطط كتلة البناءات والتهيئة المعد على سلم 200/1 أو 500/1 ويشمل على البيانات التالية :

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجيهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء.
- منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.
- نوع طوابق البناءات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها.
- ارتفاع البناءات الموجودة أو المبرمجة أو عدد طوابقها وتخصص المساحات المبنية أو غير المبنية.
- المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض .

بيان شبكات القابلة الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ونقاط وصل ومرسوم شبكة الطرق القنوات المبرمجة على مساحة الأرضية.³

¹ تعد هذه التصاميم على مخطط أو سلم 200/1 أو 500/1 حسب المادة 35 من المرسوم التنفيذي 15/19.

² تحديد الموقع مهم، لكون أن دراسته تتم حسب مخطط تفعل الأراضي، فالتصميم يسمح بالتعرف على الأرض حسب هذا المخطط

³ أبرياش زهرة، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة ماجستير الحقوق، تخصص الإدارة والمالية، جامعة بن

يوسف بن خدة، الجزائر، 2010/2011، ص 72

الفصل الأول: وسائل مراقبة التعمير

- تصاميم معدة على سلم 50/1 للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمشملة على شبكة توصيل المياه الصالحة للشرب وصرف المياه القذرة ، والكهرباء، والتدفئة والواجهات بما في ذلك واجهات الأسبجة والمقاطع الترشيدية.
- ينبغي أن توضح تخصص مختلف المحلات على التصاميم ويجب أن تبين بوضوح الأجزاء المبرمجة وذلك بالنسبة المشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى.
- مستندات رخصة التجزئة وهذا بالنسبة للبنائات المبرمجة على قطعة أرضية تدخل ضمن أرض مجزأة لغرض السكن أو لغرض آخر .¹
- أما إذا كان البناء لغرض صناعي أو الاستقبال الجمهور فلا بد من إرفاق الملف بما يلي:
 - وسائل العمل وطاقة استقبال المحل، طريقة بناء الهيكل والأسقف ونوع المواد المستعملة.
 - شرح مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة وتوصيل المياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية.
 - شرح مختصر لأدوات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها.
 - الوسائل الخاصة بالدفاع ومحاربة الحرائق.
 - نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية والزراعة والمحيط، والموجودة في المياه القذرة المصروفة وانبعثت الغازات وترتيب المعالجة والتخزين والتصفية.²
 - مستوى الضجيج المنبعث من البنائات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري.
 - قرار الوالي المرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية أو تجارية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة.
- دراصة مدى التأثير وذلك بالنسبة للمشاريع التي من شأنها احدث ضرر بالبيئة وهو ما نصت عليها المادة 21 من قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.³

¹ يقولوني أولاد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 144

² عزوتي الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، ع 03، 2008، بسكرة، من 14

³ العوني عبد الله، قرارات التهئية والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون

إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة: 2011/2012، ص ص 101، 100

الفصل الأول: وسائل مراقبة التعمير

2. إجراءات دراسة الطلب وكيفية تسليم الرخصة:

يودع الملف المتضمن طلب رخصة البناء في خمس نسخ لدى مقر البلدية الكائن بها العقار موضوع البناء، ويوجه إلى رئيس البلدية مقابل وصل إيداع¹ وتختلف طريقة دراسة الملف بحسب ما إذا كانت الأرض موجودة فيها مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: أ. في حالة غياب المخططات: في هذه الحالة تتم الدراسة بالرجوع للقواعد العامة للتهيئة والتعمير التي تبين الحد الأدنى من القواعد التي يجب أن تحترم في البناء وذلك برجع إلى بعض القوانين ومنها : قانون حماية البيئة ، حماية التراث الثقافي، الوقاية من الزلازل والكوارث الكبرى² ، كما أن هذه القوانين اشترطت الحصول على رخصة منها:

كل الأشغال التي تنجر في المناطق المحمية للتراث الثقافي تخضع لترخيص مسبق من وزارة السياحة³.

ب. في حالة وجود المخططات: في حالة وجودها فإن ملف رخصة البناء يدرس وفقه، ويبين مدى إمكانية إنجاز المشروع، والقيود والارتفاقات التي ترد على هذه الأرض، وكذا الالتزامات التي تقع على المالك.

وتتم الدراسة من قبل مصلحة التعمير لدى البلدية المعنية⁴ وتميز هذا الحالات الآتية:

- إذا كان إصدار الرخصة من اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلاً للبلدية في هذه الحالة تكون الدراسة من قبل مصلحة التعمير لدراسة الملف المطلوب، إلا أنها يمكنها أن تطلب المعلومات من مصلحة التعمير على مستوى الولاية، ومن قبل مصالح الأخرى البيئية، الصحة، السياحة (...)، ويصدر الرئيس قراره خلال أجل 03 أشهر.⁵

¹ المادة 37 من المرسوم التنفيذي 15/19، من القانون السابق

² المادة 23 من القانون رقم 04/20 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة.

³ القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع والموقع السياحية.

⁴ تتبع هذه المصلحة المكلفة بالتعمير بالقيام بالتحقيقات الميدانية اللازمة في هذا المجال .

⁵ المادة 13 من المرسوم التنفيذي 15/19، من نفس القانون ..

الفصل الأول: وسائل مراقبة التعمير

- إذا اختصاص رئيس البلدية بصفة ممثلاً للدولة: في هذه الحالة يرسل ملف رخصة البناء إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية ذلك من أجل إيداع رأيها حول المطابقة خلال 8 أيام ويتبع برأي رئيس البلدية خلال شهر من إرسال الملف.

وبعد دارسته تعد مصلحة تقرير خلال شهرين من استلامها الملف وترسله إلى رئيس البلدية متبوعاً برأيها، الذي يتخذ قراره بناء عليه.¹

- إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير: إن مصلحة التعمير للولاية بعد انتهائها من إعداد التقرير، ترسله إلى مصلحة الإدارية المكلفة بمنح الرخصة² وكل الحالات لا تمنح الرخصة إذا كان الملف مطابقاً لمخطط شغل الأراضي والمخططات الأخرى ذات الصلة ويكون ذلك أمام الهيئة المكلف بمنح رخصة البناء بعد انتهاء من دراسة الملف إلى الاحتمالات الآتية:

- تسليم الرخصة: يتم تسليم الرخصة بموجب قرار إداري مكتوب وصريح، ويصدر من طرف رئيس البلدية خلال 03 أشهر من إيداع الملف وعند سكوت الإدارة فإن ذلك بعد قبول ضمني لمنح الرخصة.³

- رفض تسليم الرخصة: ويكون الرفض بموجب قرار مسبب، ويتمحور التسبب عادة في عدم ملائمة موقع البناء المراد تشييده مع محيطه، وكذلك أيضاً المساس بالسلامة والأمن العمومي، المساس بالبيئة مخالفة أحكام مخطط شغل الأراضي المساس بالمناطق المحمية.

تأجيل الفصل في الطلب ويكون التأجيل بموجب قرار إداري مبين على أساس القطعة الأرضية المعنية بالبناء محل دراسة التهيئة أولى مرحلة إعداد مخططات التهيئة والتعمير.

- تأشيرة المهندس المعماري: إن الوثائق المطلوبة في ملف طلب رخصة البناء هي وثائق تقنية وتتطلب دقة متناهية لذا يجب إعدادها و صدورها من ذوي الاختصاص والخبرة وعليه نصت المادة 55 من القانون 04/05 يتعلق بالتهيئة والتعمير أنها تكون من إعداد المهندس معماري معتمد الذي عليه أن على إطلاع في المشروع التصاميم والمستندات المكتوبة، التي تعرف بموقع البناء وتكوينها وتنظيمها وجمعها في مظهر واحد. غير تأشيرة المهندس المعماري ليست ملزمة بالنسبة للأشخاص

¹ المادة 45 من القانون 15/19 من القانون السابق ..

² في هذه الحالة إعداد تقرير يكون حسبما جاء في مادة 41 من نفس القانون .

³ رمزي حوجوة رخصة البناء وإجراءات القدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، جامعة بسكرة، 04، در دن، دس، من

الفصل الأول: وسائل مراقبة التعمير

الذين يصرحون أنهم يريدون تشيد أو تحويل مبنى لهم في إقليم بلديات محددة أو مصنفة طبقاً للأحكام التشريعية أو التنظيمية التي تطبق عليهم.

لا يتعدى غرض استعمال زراعي مساحة أرضية 500 متراً مربعاً خارج المبنى . لا يتعدى غرض استعمال أخرى غير زراعي بمساحة أرضية 160 متراً مربعاً خارج المبنى.

ثانياً. كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة البناء :

بايداع الشخص المعني طلب الحصول على رخصة البناء تكون الإدارة ملزمة قانوناً بفحص محتوى الملف وفق مقتضيات القوانين، ثم إصدار قرارها المتعلق بهذا الطلب، ولكن قبل الوصول إلى القرار النهائي المتضمن رخصة البناء لا بد من تحديد الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة، ثم معرفة كيفية التحقيق في ملف الطلب، وأخيراً إصدار القرار، وذلك وفق ما يلي :

أ- الجهة المختصة بمنح قرار رخصة البناء : تختلف الهيئات والمصالح المكلفة من الناحية القانونية بدراسة طلب رخصة البناء وتسليمها بحسب كل حالة إذ أن المبدأ في التشريع الجزائري وفي جل التشريعات¹ هو أنه يجب أن تسلم رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، إلى جانب إمكانية اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير بذلك في حالات محددة قانوناً.

1. حالة اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم رخصة البناء: كأصل عام، رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص بمنح رخصة البناء بموجب نص المادة 65 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير وذلك بصفتين:

- بصفته ممثلاً للبلدية : وذلك في الحالات التي تكون فيها الاقتطاعات أو البناءات موضوع طلب رخصة البناء واقعة في قطاع مخطط شغل الأراضي P.O.S، ويلزم هنا فقط باطلاع الوالي بنسخة من هذه الرخصة.

- بصفته ممثلاً للدولة : فهو بهذه الصفة يكون مختصاً حتى ولو كان الاقتطاع أو البناء لا يقع ضمن مخطط غل الأراضي، وهنا عليه اطلاع الوالي قبل اتخاذ القرار المتعلق بمنح رخصة البناء الذي يجب أن يكون موافقاً لرأي هذا الأخير أي الوالي.

¹ مثلاً التشريع الفرنسي يعتبر ان المبدأ هو اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء و الاستثناء هو

اختصاص المحافظ او الوزير المكلف بالتعمير p104 .cit. .op .patrik gerard .Voir-

الفصل الأول: وسائل مراقبة التعمير

2- حالة اختصاص الوالي بتسليم رخصة البناء:

لقد حددت المادة 66 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير الحالات التي يختص فيها الوالي بتسليم رخصة البناء وهي كالتالي:

- البنايات و المنشآت المنجزة لحساب الدولة و الولاية و هياكلها العمومية .
- البنايات و المنشآت المنجزة لإنتاج و تخزين الطاقة وكذا المواد الإستراتيجية .
- البنايات الواقعة في المناطق الساحلية .
- البنايات الواقعة في المناطق السياحية الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة .
- البنايات الواقعة في مناطق الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد .

3 - حالة اختصاص الوزير المكلف بالتعمير:

حددت المادة 67 من قانون 90-29 الحالة التي يختص فيها الوزير المكلف بالتهيئة و التعمير بتسليم رخصة البناء، وهي حالة المشاريع ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية وذلك بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين .

و إذن بعد معرفة الجهات المختصة بتسليم رخصة البناء، يا ترى ما هي إجراءات الدراسة والتحقيق في الملفات الخاصة بطلب الحصول على هذه الرخصة أمام هذه الجهات ؟

ب- دراسة الطلب المتعلق برخصة البناء و التحقيق فيه :

1- كيفية التحقيق في الطلب : أن التحقيق في ملفات طلبات رخص البناء يجب أن ينصب حول مدى مطابقة مشاريع البناء مع أدوات التهيئة و التعمير المتمثلة في مخطط شغل الأراضي و المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و التعليمات المتعلقة بالعمران¹، كما يجب أن يكون التحقيق حول مدى احترام مشاريع البناء للأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالأمن والنظافة والفن الجمالي² و البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي .

ولكي تتمكن الجهة المختصة المتمثلة في مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية باعتبارها جهة رقابية تقنية من رصد المعلومات اللازمة لدراسة الملف والتحقيق فيه يجب عليها

¹ - بصفة خاصة مراعاة تحضير العناصر التقييمية المتمثلة في موقع البناية المبرمجة و نوعها ، ومحل إنشائها بالنسبة للطرق والشبكات و الخدمات الإدارية وحجمها ومظهرها العام وتناسقها مع المكان .

² - بالنسبة للبعد الجمالي ،هل يمكن أن تثار منازعات عمرانية حول المساس بالمظهر الخارجي للبنايات ؟ وهل يقبل القاضي الجزائري الدعاوى المتعلقة به

الفصل الأول: وسائل مراقبة التعمير

استشارة الأشخاص العموميون أو المصالح أو الجمعيات المعنية بالمشروع تجسيدا للأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري العمل بها، وعلى هذه الأخيرة إيداع رأيها خلال شهر واحد من تاريخ استلام الطلب، وفي حالة سكوتها بعد فوات ميعاد الشهر يعتبر رأيها موافقة مع إلزامها بإعادة الملف المرفق بطلب إيداع الرأي.

و تتمثل هذه المصالح الاستشارية التقنية في:

مصالح الحماية المدنية في حالة تشييد البنايات المخصصة لاستقبال الجمهور، و البنايات السكنية الهامة و البنايات ذات الاستعمال الصناعي و التجاري.

- المصالح المختصة بالأماكن التاريخية و السياحية إذا تعلق الأمر بالمناطق المصنفة.
- غرفة الفلاحة بالنسبة للبنايات و المنشآت اللازمة للري و الاستغلال الفلاحي.
- الجمعيات المعنية بالمشروع بالنسبة للمباني غير السكنية.

2- ميعاد إجراء التحقيق: يختلف ميعاد التحقيق في طلب رخصة البناء بحسب الجهة المختصة بمنحها، حيث أنه:

*إذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص :

- بصفته ممثلاً للبلدية: ترسل نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل 8 ثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف، لدراسته بعد استشارة بعض الهيئات والمصالح الإدارية المذكورة أعلاه على مستوى الولاية .

- بصفته ممثلاً للدولة : يرسل الملف في 4 أربع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير لإيداع رأيها حول المطابقة وذلك في حدود 8 ثمانية أيام الموالية لإيداع الطلب، ويجب أن يتبع الملف المرسل في أجل شهر واحد إبتداءاً من تاريخ إيداعه برأي رئيس المجلس الشعبي البلدي حول مشروع البناء، علماً أن هذه المصلحة هي المكلفة بتحضير الرخصة .

و تقوم مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير¹ على مستوى الولاية بتحضير الملف، و تمنح مهلة شهرين لإعادة ثلاث نسخ من الملف مرفقة برأيها وذلك إبتداءاً من تاريخ استلام هذا الملف.

*إذا كان الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير هما المختصان بتسليم رخصة البناء : فيتم إيداع ملف الطلب مرفقاً بالملف التقني بنفس الأشكال و الكيفيات المذكورة، و على مصلحة الدولة الكلفة

¹ مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير هي مديرية التعمير و البناء على مستوى الولاية

الفصل الأول: وسائل مراقبة التعمير

بالتعمير على مستوى الولاية في هذه الحالة إرسال 4 أربع نسخ من ملف الطلب مرفقا بآراء الهيئات و المصالح المكلفة بالاستشارة على مستوى الولاية قصد إصدار رخصة البناء.

والملاحظ أنّ المشرع الجزائري² اعتمد معيار الجهة المختصة بمنح القرار في تحديد ميعاد التحقيق، إذ أنه كلما زادت أهمية مشروع البناء سواء كانت وطنية أو جهوية أو تراثية كان الاختصاص للوالي أو الوزير المكلف بالتعمير و ميعاد التحقيق أطول من ذلك الممنوح لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص بمنح رخصة البناء بصفته ممثلا للبلدية³.

ج- إصدار القرار الإداري بمنح رخصة البناء :

بعد انتهاء دراسة الملف المتعلق بطلب رخصة البناء و تحويله إلى الجهة المختصة بمنحها وإتمام عملية الرقابة، يجب عليها إصدار القرار الإداري المتضمن الرد على الطلب خلال الآجال القانونية الممنوحة لها، و الذي يتخذ عدة صور كما يلي :

1- صدور قرار الموافقة بمنح رخصة البناء : إن سلطة الجهة الإدارية المختصة بالرقابة من خلال رخصة البناء مقيدة بمدى مطابقة الطلب للشروط المقررة قانونا، و مطابقة البناء للمواصفات المحددة¹.

فإذا تبين للجهة المختصة بإصدار رخصة البناء مطابقة الأشغال و توافر الشروط اللازمة تقضي بإصدار قرار إداري بالموافقة على منح الرخصة²، ولابد أن يبلغ هذا القرار مرفقا بملف واحد للطلب إلى صاحبه خلال ثلاثة أشهر من تاريخ إيداع الطلب عندما يكون صادرا من رئيس مجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية، أما في باقي الحالات فيبلغ خلال أربعة أشهر.

و تطبيقا لنص المادة 72 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، فإنه إذا كانت أشغال البناء المراد إقامته تقع على حافة الطريق أو مساحات توقف السيارات أو مساحات اللعب أو

² على عكس المشرع الفرنسي الذي اعتمد على أساس حجم البناء و كثافته

³ - راجع في ذلك: عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، الرسالة السابقة ص39

¹. راجع في ذلك: أركان فريدة، رقابة القاضي الإداري على السلطة التقديرية للإدارة، مجلة مجلس الدولة الصادرة عن مجلس الدولة، العدد 01، الجزائر، سنة 2002، ص38.37.

² . راجع في ذلك: القرار رقم 43875 الصادر بتاريخ 12.07.1986، مجلة التطبيقات القضائية في المادة العقارية، الصادرة عن قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزائر، لسنة 1995، ص214، يقضي بعدم إمكانية الإدارة سحب قرار رخصة البناء مادام موافقا للشروط المطلوبة..

الفصل الأول: وسائل مراقبة التعمير

المساحات العمومية فلا بد من إحاطة هذه الورشة بحاجز مادي و مرئي ليلا و نهارا يمنع كل المارة من المرور تجنباً لوقوع حوادث.

كما أنه طبقاً لنص المادة 06 فقرة 02 من قانون رقم 08-15 المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها أن رخصة البناء تصبح غير صالحة إذا لم يتم الشروع في البناء خلال سنة واحدة ابتداءً من تاريخ منحها.

2- صدور قرار بالرفض: قد ترفض الجهة الإدارية المكلفة قانوناً منح رخصة البناء إما رفضاً وجوبياً بنص القانون، و إما بناءً على سلطتها التقديرية.

4- حالات جواز رفض الإدارة منح رخصة البناء: إن الإدارة المختصة تملك السلطة التقديرية في رفض منح رخصة البناء، إذا تبين لها أن الطلب و الوثائق المرتبطة به لا تتطابق و توجيهات التعمير المعمول بها³، وذلك إذا كان البناء المراد إقامته يمس بالأمن و السكنية العامة⁴، أو يكون المشروع واقعاً في بلدية ليس بها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محله، وفي هذه الحالة يجب على الإدارة من الناحية القانونية تبليغ قرار الرفض معللاً للمعنى ضمن مواعيد المحددة طبقاً للمادة 60 من قانون 90-29 .

5- حالة عدم رد الإدارة: قد تنتهي المهلة المحددة للإدارة المختصة لمنح رخصة البناء، فيفهم في هذه الحالة عدم رد الإدارة إما أن تأجيل البت في طلب الرخصة أو سكوت تام.

- صدور قرار بتأجيل البت في طلب الرخصة: لقد نصت المادة 64 من قانون 90-29 المذكور سابقاً على أن الإدارة المختصة لها أن تؤجل في ردّها على طلب رخصة البناء بموجب قرار مسبب لأجل لا يتجاوز سنة، إذا كانت أدوات التهيئة و التعمير في طور الإعداد، فالتأجيل له دور وقائي

³- راجع في ذلك: سبتي محمد، رخصة البناء في القانون الجزائري مذكرة ماجستير، فرق الإدارة و المالية، كلية الحقوق، الجزائر، سنة 2001-2002، ص 49-50 و أيضاً - سماعيل شامة، الرجوع السابق، ص 218.

voir prier Michel;droit de l'envirennement delta beyrouth;2001

⁴- راجع في ذلك: القرار رقم 22236 الصادر بتاريخ 11-07-1981 عن المحكمة العليا، مجلة الاجتهاد القضائي، ديوان المطبوعات الجامعية، عدد خاص سنة 1987، ص 196 والذي يقضي بوجوب معاينة الإدارة طلب البناء الذي يمس بالصحة و الأمن ، و الوصول إما لرفض الرخصة أو وضع شروط إضافية.

الفصل الأول: وسائل مراقبة التعمير

لتفادي التعارض بينها وبين الرخصة بعد تسليمها¹، ولكن بالرجوع إلى نص المادة 64 الذي يقضي ب: « يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة أو البناء محل تأجيل ... عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد » يلاحظ أنه لم يحدد نوع أداة التعمير، التي يفترض أن تتمثل في مخطط شغل الأراضي، الذي بمخالفة الأشغال له يكون رفض طلب الرخصة وجوبا، أما بغياب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير فالرفض جوازي²، ويمكن طرح تساؤل هنا يتمثل في ما هو الحل في حالة انتهاء مدة السنة و الإدارة لم تقرر بعد؟.

- حالة سكوت الإدارة عن الرد : قد تنقضي المدة المحددة لرد الإدارة المختصة و يكون موقفها لا بالموافقة ولا بالرفض و لا بالتحفظ و التأجيل³، و بالتالي سكوتها يثير مشكلة قانونية، هل يفسر قبولاً ضمناً بمنح الرخصة أو رفضاً لها؟.

إن المشرع الجزائري لم يكن موقفه⁴ واضحاً من خلال قانون 90-29 و المراسيم المطبقة له، على عكس النصوص القانونية المتعلقة بالعمران السابقة، إذ أخذ المشرع بالرخصة الضمنية بعدما اعتبر سكوت الإدارة بعد فوات الآجال قراراً ضمناً بقبول منح الرخصة بموجب نص المادة 07 من الأمر رقم 75-67 المؤرخ في 26-09-1975 المتعلق برخصة البناء و تجزئة الأراضي لأجل البناء و أيضاً المادة 14 من قانون 82-02، و أكدت على ذلك المادة 06 من الأمر رقم 85-01 المتعلق بقواعد شغل الأراضي، و هو ما ذهب إليه القضاء الإداري من خلال قرار الغرفة الإدارية

¹ - راجع في ذلك: بعلي محمد الصغير، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية تبسة، المركز الجامعي العربي التبسي، عدد 01، مارس 2007، ص 30 و أيضاً: سبتي محمد، المذكرة السابقة، ص 52

² راجع في ذلك: دريم عائدة الرقابة الإدارية على الأشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري رسالة ماجستير فرع قانون عقاري، المركز الجامعي بسوق أهراس سنة 2007-2008 ص 93.

³ راجع في ذلك بن لطرش منى المذكرة السابقة، ص 76 و أيضاً راجع في ذلك مجاجي منصور: النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري رسالة ماجستير فرع قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق البلدية سنة 2000-2001 ص 104-105.

⁴ بالمقابل فالمشرع المصري و الفرنسي أخذوا الرخصة الضمنية عند سكوت الإدارة عن الرد في حين نجد أن المشرع الأردني لم يحدد مدة صدور قرار رخصة البناء.

راجع في ذلك : د العطار عبد الناصر توفيق، دراسة في تشريعات المباني، مقال منشور بمجلة إدارة قضايا الحكومة الصادرة عن هيئة قضايا الدولة، مصر العدد 03، سبتمبر 1968 ص 675.

الفصل الأول: وسائل مراقبة التعمير

للمحكمة العليا الصادر بتاريخ 08-01-1983 تحت رقم 52573، إلا أنه بالرجوع إلى القرار الصادر بعد ذلك عن المحكمة العليا تحت 62040 بتاريخ 02.10.1990⁵ فنجد أنه قضى بما يلي: «.....الإدارة لم تتخذ موقفا فيما يتعلق بطلب الطاعن المتعلق برخصة البناء رغم فوات المدة القانونية و متى كان ذلك استوجب إبطال القرار الإداري الضمني» ، و بذلك يفهم أن القضاء لا يأخذ بالرخصة الضمنية¹

ويمكن القول أن عدم وضوح موقف المشرع الجزائري بخصوص سكوت الإدارة عن الرد من خلال النصوص القانونية العمرانية السارية دليل أنه يريد التقيّد بالعرف الإداري الساري في هذا المجال، الذي يفسّر دائما سكوت الإدارة على أنه رفض للطلب، في حين أنه يجب على مشرّعنا أن يستدرك هذه المسألة في التعديلات اللاحقة و يحذو حذو المشرع الفرنسي، ويلزم الإدارة على النظر في طلبات رخصة البناء و الرد، على أصحابها في المواعيد القانونية والأخذ بالرخصة الضمنية.

المطلب الثالث: رخصة الهدم

الفرع الأول: مفهوم رخصة الهدم

إدراك مفهوم رخصة الهدم لابد من التطرق لتعريفها وتحديد طبيعتها القانونية من خلال العنصرين التاليين:

أولا. تعريف هذه الرخصة :

هي عبارة عن قرار إداري يجيز للمالك أو الحائز القانوني القيام بعملية الهدم الجزئي أو الكلي للبنية، وذلك عندما تكون هذه البنية واقعة في مكان مصنّف أو في طريقه للتصنيف أو واقع في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية، أو يكون البناء اللآيل للهدم سندا لبنانية مجاورة².

إذ تشترط هذه الوثيقة الإدارية في كلّ عملية هدم لضمان تنفيذها في الظروف الأمنية والتقنية المطلوبة، فهي من بين أدوات الرقابة عن العقّارات المبنية لاسيما المحميّة منها³.

⁵ منشور بالمجلة القضائية الصادرة عن قسم الوثائق بالمحكمة العليا الجزائر، عدد 03، سنة 1991 ص 181.

¹ .راجع في ذلك :حمدي باشا عمر : القضاء الجزائري: دار هومة، طبعة 2003 ص 134.

² . أنظر : نص المادة 60 من قانون 29/90.

³ . لاسيما أحكام قانون رقم 04.98 المؤرخ في 15.07.1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

الفصل الأول: وسائل مراقبة التعمير

ثانيا. الطبيعة القانونية لهذه الرخصة :

رخصة الهدم هي عبارة عن قرار إداري منشئ للحق في الهدم سواء بالنسبة للملك أو الحائز، وذلك لكونه ينشئ وضعا قانونيا جديدا لم يكن موجودا من قبل .

الفرع الثاني: أهمية رخصة الهدم

إن إقرار المشرع الجزائري لهذه الرخصة التي تعدّ من المستحدثات التي جاء بها المرسوم التنفيذي 15/19 كانت له مبررات ودوافع، نظرا لأهميتها البالغة لاسيما الآثار المترتبة عن منحها والتي يصعب تداركها إذا تعلق الأمر بالعقارات المحمية وبالخصوص المصنفة من بين المناطق الأثرية وإمكانية إلحاق أضرار بملك الغير.

ورخصة الهدم إذا كانت مهمة بالدرجة الأولى بالنسبة للعقار المبني، فإن لها أيضا أهمية خاصة بالنسبة للعقار الفضاء العاري، لاسيما إذا كان لموقع البناء المراد هدمه أهمية إستراتيجية، ومن بين الدوافع التي أدت إلى إيجاد رخصة الهدم مايلي، وفق الفرعين التاليين :

أولا. الدوافع التي نص عليها المشرع الجزائري صراحة :

والتي أقرتها المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل و المتمم تتمثل في نقطتين:

1- حماية البنايات الواقعة في أماكن مصنفة .

2- حماية البنايات المجاورة .

ثانيا. حماية السكن الاجتماعي :

إن هذا الدافع لم يرد صراحة، إلا أنه يستشف من نص المادة 71 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه.

الفرع الثالث: إجراءات الحصول على رخصة الهدم

يتم الحصول على رخصة الهدم بناء اعلى طلب يقدم من طرف المعني أمام الجهة الإدارية المختصة، التي تقوم بالبتّ فيه و إعداد الرخصة وفق إجراءات ثم منحها، وهو ما سنتناوله بالشرح في الفروع التالية :

أولا . الطلب:

إن طلب الحصول على رخصة الهدم يجب تقديمه إما من طرف :

< المالك أو موكله القانوني.

الفصل الأول: وسائل مراقبة التعمير

« أو من الهيئة صاحبة حق التخصيص، و يكون مرفقا بالوثائق القانونية التي تثبت ذلك من خلال عقد الملكية رسمي أو مشهر أو التوكيل أو قرار حق التخصيص.

كما يجب أن يرفق الطلب بالملف التقني الذي بدوره يتكون من الوثائق القانونية التالية :

« تصميم للكتلة يعد على سلم 1/500 من البناية الآيلة للهدم أو المعدة للحفظ في حالة الهدم الجزئي.

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

« عرض لأسباب إجراء العملية المبرمجة .

« المعطيات حول الشروط الحالية للاستعمال أو للشغل.

« حجم أشغال الهدم ونوعها .

« التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره .

« خبرة تقنية عند الاقتضاء لتحديد شروط الهدم المتوقع .

ويتم إرسال هذا الطلب مرفقا بالملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا في

خمس 5 نسخ مقابل وصل إيداع يحدد فيه مجمل هذه الوثائق بالتفصيل.

ثانيا. إجراءات إعداد الرخصة:

بعد إيداع الملف تقوم مصالح العمران للبلدية المعنية بتحضير الرخصة، إذ تقوم بتحويل الملف إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتهيئة و التعمير على مستوى الولاية خلال 08 ثمانية أيام الموالية للإيداع، التي لها مهلة شهر كامل لإبداء رأيها الذي يجب أن يكون معللا في حالة رفضها أو متجانسا مع التوجيهات الخاصة المتعلقة بالتهيئة و التعمير، و تحدد أجال التحضير القانونية ب 03 ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الملف بعد أخذ رأي كل المصالح و الجهات التي يهملها الأمر .

ويجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص بتسليم هذه الرخصة القيام بالصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر البلدية خلال كامل فترة تحضير هذه الرخصة، حتى يتمكن المواطنين من الاعتراض كتابيا على مشروع الهدم لدى نفس رئيس المجلس الشعبي البلدي، مدعّمين بوثائق شرعية .

ثالثا. منح رخصة الهدم:

بعد الانتهاء من دراسة الطلب، و إذا لم يتم تسجيل أية اعتراضات من قبل المواطنين يحقّ لرئيس المجلس الشعبي البلدي منح رخصة الهدم في شكل قرار الذي يجب أن يبلغ شخصا إلى

الفصل الأول: وسائل مراقبة التعمير

المعني بالأمر الذي عليه أن يباشر بفتح الورشة و التصريح بذلك أمام نفس رئيس المجلس الشعبي البلدي، ولا يمكنه البدء بأشغال الهدم إلا بعد مرور 20 يوما من تسليمه الرخصة¹ .

وتعتبر رخصة الهدم ملغاة في ثلاثة حالات نصت عليها المادة 74 من القانون 90-29، وتمثل في ما يلي:

< إذا لم تحدث عملية الهدم خلال خمس سنوات .

< إذا توقفت أشغال الهدم خلال 03 ثلاثة سنوات الموالية للإخطار بها .

< إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار قضائي .

غير أنه قد يصدر على رئيس المجلس الشعبي البلدي² المختص بتسليم رخصة الهدم قرارا بالرفض، فيجب أن يكون معللا كفاية للأسباب الدافعة لذلك.

¹. أنظر: الملحق رقم 06.

² أنظر: نص المادة 73 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه.

الفصل الأول: وسائل مراقبة التعمير

المبحث الثاني: الشهادات المتعلقة بالتعمير

تعتبر الشهادات من أدوات الرقابة التعمير ولذلك خص المشرع الجزائري شهادة التعمير وتقسيم والمطابقة مما خصص تلك المواد 75 و 51، 59 من قانون التهيئة والتعمير 90/29 المعدل والمتم وكذلك المرسوم التنفيذي 15/19 الذي يحدد إجراءات الحصول على هذه الشهادات، وهذا ما سندرسه من خلال المطالب التالية.

المطلب الأول: شهادة التعمير

حسب نص المادة 51 من القانون 90/29 حيث أشارت إلى شهادة التعمير بأنها: هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب كل شخص طبيعي معني تعين حقوقه في البناء والاتفاقات التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية، وذلك من خلال الفروع الثلاثة التالية :

الفرع الأول: أصل نشأة شهادة التعمير

إن أصل شهادة التعمير يرجع إلى القانون الفرنسي حينما كانت كل الشهادات المتعلقة بالتعمير تندرج ضمن الممارسات الإدارية.

حيث أن "فرنسا" عقب الحرب العالمية الثانية احتاجت إلى إعادة البناء وموازة مع الأزمة العقارية السائدة دفعت بالمهنيين إلى طلب معلومات إدارية كاملة حول العقارات، والسائد آنذاك هو أن كل إدارة محلية تتبع إجراءات خاصة بها في منح المعلومات المطلوبة بها، وجاء منشور وزاري سنة 1956 حدّد بموجب تعليمات دقيقة لمختلف المصالح غير الممركزة للدولة المعلومات الواجب أن تتضمنها هذه الوثيقة،¹ ثم جاء المنشور الصادر سنة 1968 الذي ينصّ على التوحيد بين جميع الممارسات المحلية وطريقة إعداد هذه الشهادة و محتواها دون أن ترقى إلى مرتبة القرار لعدم تمتعها بالطابع الشكلي، وهي غير قابلة للطعن فيها لتجاوز السلطة أو لدعوى المسؤولية الإدارية إلا في مجال ضيق حسب الاجتهاد القضائي، ويصدر قانون 1971 أصبحت هذه الشهادة قرار إداري منشئ للحقوق .

أما القانون الجزائري فلم ينظّم هذه الشهادة إلا بعد صدور قانون التوجيه العقاري و قانون التهيئة والتعمير والمرسوم المنفّذ له.

¹ . حجري فؤاد العقار الأملاك العمومية وأملاك الدولة، سلسلة القوانين الإدارية - 04، ديوان المطبوعات الجامعية،

الفصل الأول: وسائل مراقبة التعمير

الفرع الثاني: مفهوم شهادة التعمير

سنتطرق في هذا الفرع لتعريف هذه الشهادة وطبيعتها القانونية وفق العنصرين التاليين :

أولا - تعريف شهادة التعمير:

يقق لكل شخص طبيعي أو معنوي أن يطلب شهادة التعمير قبل الشروع في الدراسات²، وهي عبارة عن قرار إداري يهدف إلى إعلام الغير صاحب الطلب حول قابلية قطعة الأرض للبناء من عدمها والارتفاقات القانونية أو الاتفاقية التي يمكن أن تخضع لها الأرض أو الوعاء العقاري، إذ تبين أنظمة التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية والارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية، كتوقعات نزع الملكية والارتفاقات الإدارية الأخرى كمنح البناء وخدمة الأرض بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقعة .

ثانيا. الطبيعة القانونية لهذه الشهادة:

طبقا لنص المادة 51 من القانون 90-29 المذكور سابقا يتبين أن شهادة التعمير هي عبارة عن قرار إداري كاشف لحقوق البناء التي يمكن أن تكون فوق الوعاء العقاري، باعتبار أن صاحب الأرض لا يمكن له معرفة الارتفاقات التي قد تكون على هذه الأرض ومدى استقبال الأرض للتجهيزات العمومية الموجودة أو المتوقعة .

الفرع الثالث: إجراءات الحصول على شهادة التعمير

إن شهادة التعمير تمنح بموجب طلب يقدم أمام الجهة الإدارية المختصة التي تقوم بفحصه والردّ عليه و تسليم الشهادة، وهو ما سيتم تناوله وفق الفروع التالية :

أولا- الطلب:

يودع الطلب المتضمن الحصول على شهادة التعمير بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، وذلك مقابل وصل إيداع يثبت تاريخ و رقم إيداع الطلب يسلم للمودع ويتضمن البيانات التالية :

- 1- موضوع الطلب.
- 2- اسم مالك الأرض أو المستأجر المرخص له أو الهيئة صاحبة التخصيص.
- 3- العنوان أو المساحة أو المراجع المساحية إن وجدت.
- 4- تصميم حول الوضعية.
- 5- تصميم الأرض حسب الأشكال الملائمة .

الفصل الأول: وسائل مراقبة التعمير

ولابد من توضيح جميع الوثائق المقدمّة بطريقة مفصّلة على الوصل.

ثانيا. فحص ودراسة الطلب:

قبل الخوض في دراسة الملف من قبل الهيئة الإدارية المختصة لابد من التأكد من مدى مطابقة

مشروع البناء مع:

1- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

2- مخطط شغل الأراضي.

3- القواعد العمّة للتهيئة و التعمير .

مع ضرورة مدى مراعاة هذه الشهادة لبعض العناصر المتعلقة بالتعمير لا سيما المتعلقة ب:

◀ موقع مشروع البناية القطاع، الحي، المنطقة

◀ مدى مطابقة البناية لتعليمات رخصة التجزئة في حالة وجودها أو مخطط التهيئة و التعمير.

◀ حجم البناية المقاس و الارتفاع .

◀ المظهر العام للبناية و تناسقها مع المكان .

◀ موقع البناية و إنشائها بالنسبة للشبكات الموجودة أو المبرمجة.

◀ احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بميدان الأمن والنظافة والبناء والفن والجماليين والبيئة

والأراضي الفلاحية إن وجدت.

مع الإشارة إلى أن سير الملف المتعلق بتسليم شهادة التعمير يخضع لنفس الأشكال والإجراءات

المتعلقة بتحضير رخصة البناء .

تتكفل بالطلب بعض المصالح و الهيئات التابعة للدولة وهذا باختلاف ما إذا كان الوعاء العقاري

موضوع طلب شهادة التعمير مغطى أو غير مغطى بمخطّط شغل الأراضي، ففي جميع الحالات يجب

استشارة بعض المصالح المختصة المكلفة بتحضير الرد على طلب الشهادة و تتمثل فيما يلي :

◀ مصالح التعمير و البناء على مستوى الولاية.

◀ مصالح الحماية المدنية إذا تعلق الأمر ببيانات ذات استعمال صناعي أو تجاري أو بنايات متعلّقة

بسكنات هامة .

◀ مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية .

◀ مصالح الصحة على مستوى الولاية .

وعند الاقتضاء آراء الجمعيات المعنية بالمشروع.

الفصل الأول: وسائل مراقبة التعمير

ويتعين على هذه الهيئات العمومية والمصالح المستشارية الإدلاء برأيها في غضون شهر واحد من تاريخ تسلّم الطلب، و يعتبر رأيها إيجابيا إذا انتهت هذه المدة.

ثالثا. تسليم شهادة التعمير:

بعد الانتهاء من دراسة الملف تسلّم شهادة التعمير¹ من طرف الجهة الإدارية المختصة، و التي تختلف بحسب الحالات الآتية:

أ- تسليم شهادة التعمير من قبل رئيس البلدية: يقوم رئيس البلدية بتسليم شهادة التعمير إما بصفته ممثلاً للبلدية التي يشرف عليها و إما بصفته ممثلاً للدولة و ذلك كما يلي :

1. اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلاً للبلدية: ويكون عندما يوجد مخطط شغل الأراضي و يغطي الوعاء العقاري موضوع طلب شهادة التعمير، فإنه في هذه الحالة عليه أن يحوّل نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وذلك في أجل 8 أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب .

2. اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلاً للدولة : و هذا في حالة انعدام مخطط شغل الأراضي، فعليه هنا أن يحوّل ملف الطلب في 04 أربع نسخ إلى مصلحة التهيئة و التعمير على مستوى الولاية، وذلك في مدة 08 أيام الموالية لتاريخ إيداعه و يمنح لها شهرين لإعادة 03 نسخ من ملف الطلب مرفقا برأيها، و في حالة سكوتها يعتبر رأيها موافقة .

ب- تسليم شهادة التعمير من قبل الوالي و الوزير المكلف بالتعمير: إن تحضير الملف يتم بنفس ما تمّ ذكره سابقا، و تقوم مصلحة التعمير بإرسال 04 أربعة نسخ إلى الوالي المختص، أو إلى الوزير إذا كان هو المختص.

و في جميع الحالات يجب أن تسلّم شهادة التعمير خلال شهرين من تاريخ إيداع الطلب، ويمكن تمديد المهلة إلى أجل أقصاه سنة بإصدار قرار التأجيل، و يجب أن تحتوي على مختلف المعلومات الإدارية المتعلقة بالأرض المراد إنجاز البناء عليها و مدى قابليتها لاستقبال المشروع، و أن تبيّن فيها مايلي :

< أحكام التهيئة و التعمير المطبقة على القطعة الأرضية.

< الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية و الأحكام التقنية الخاصة بها .

< إيصال القطعة الأرضية بشبكات الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة.

¹ . أنظر: الملحق.

الفصل الأول: وسائل مراقبة التعمير

< الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تمس الموقع المعني، وأيضا الأخطار التي يتم التعرف عليها أو الموضوع على خرائط و التي تؤدي إلى تحديد أو إقصاء قابلية إقامة المشروع على القطعة الأرضية و لاسيما بخصوص :

- ✓ ظهور شروخ زلزالية نشطة على سطح الأرض .
- ✓ حركة التربة انزلاق، انسياب الطين، ارتصاص، تمييع، سقوط حجارة.
- ✓ الأراضي المعرضة للفيضانات .
- ✓ الأخطار التكنولوجية التي تشكلها المؤسسات الصناعية الخطرة وقنوات نقل الموارد البترولية و الغاز و خطوط نقل الطاقة.

وتحدّد مدى صلاحية شهادة التعمير بسنة واحدة ابتداء من تاريخ تبليغها للمعني، ولا يمكن بأي شكل من الأشكال أن تطرح أنظمة تهيئة التعمير المذكورة في شهادة التعمير للبحث من جديد إذا صدر طلب رخصة البناء المتعلقة بالعملية المبرمجة خلال مدة صلاحية شهادة التعمير .

و يمكن الإشارة إلى أنه في "فرنسا" توجد شهادة التعمير الايجابية و شهادة التعمير السلبية، إذ أنه بموجب قانون رقم 1208-2000 المؤرخ في 13-12-2000 المتعلق بالتضامن و التجديد العمراني ألغيت بعض الشهادات منها شهادة التعمير للتجزئة العقاري و هي ليست رخصة تجزئة بل شهادة سلبية يرخص بموجبها بتجزئة لاحقة للأرض و تعلم الإدارة المالك بالآثار المتوقعة التي قد تنجر عن عملية التجزئة المطلوبة .

المطلب الثاني: شهادة التقسيم

إن تقسيم العقار المبني يقتضي الحصول على شهادة تسمى " شهادة التقسيم " ، والتي أقرها قانون 29-90 المتعلق بالتهيئة و التعمير من خلال نص المادة 59 من القانون رقم 04-05 على شهادة التقسيم التي تسلم لمالك عقار مبني يرغب في تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام، وهذه الوثيقة تسلم من قبل الإدارة،¹ وللتوضيح أكثر سوف تتمحور دراسة هذا المطلب من خلال أربعة نقاط تتمثل في: مفهوم هذه الشهادة وعلاقتها بالرخص الأخرى واختلافها عن الجدول الوصفي للتقسيم، وأخيرا إجراءات الحصول عليها و تسليمها، وذلك ضمن المطالب التالية :

¹ . اللوني أولد رابح صافية، المرجع السابق، في 198..

الفصل الأول: وسائل مراقبة التعمير

الفرع الأول: مفهوم شهادة التقسيم

سوف نتطرق في هذا الفرع لتعريف شهادة التقسيم وطبيعتها القانونية، وفق ما يلي:

أولاً. التعريف بهذه الشهادة : هي الوثيقة الإدارية التي تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام دون تغيير في حقوق البناء أو الارتفاقات المفروضة عليها ، وهي لا تصلح أن تكون كشهادة التعمير طبقاً لنص المادة 59 من قانون 90-29 .

ثانياً. الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم : بالرجوع إلى المواد الواردة في نص المرسوم التنفيذي 15/19 المعدل و المتمم أن شهادة التقسيم عبارة عن قرار إداري منشئ لحق التقسيم في الملكية العقارية المبنية وذلك على اعتبار أن التقسيم الاتفاقي لا يعتد به إلا إذا تقرر بشهادة إدارية و رسمية .

ومن خلال التعريف الذي سبق ذكره يمكن استخلاص خصائص هذه الشهادة والتي تعتبر الفاصل بينها وبين رخصة التجزئة و تتمثل في :

- < شهادة التقسيم هي وثيقة إدارية منشئة لحق التقسيم .
- < تسلّم بناء على طلب تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى جزئي أو أكثر.
- < تخضع لإجراءات الشهر العقاري.
- < لا يتطلب إعداد دفتر شروط الذي يطلب إعداده في رخصة التجزئة.
- < محددة الصلاحية بسنة واحدة ابتداء من تاريخ تسليمها .
- تسلّم في أجل لا يتجاوز شهريين من تاريخ إيداع الطلب.

الفرع الثاني: علاقة شهادة التقسيم برخص التعمير الأخرى

سنعرض لعلاقة شهادة التقسيم برخصة البناء، و رخصة الهدم و شهادة المطابقة، ثم إلى الفرق بينهما وبين الجدول الوصفي للتقسيم، وذلك وفق الفرعين التاليين :

أولاً . علاقتها برخص و شهادات التعمير الأخرى :

1- علاقتها برخصة البناء: بما أن شهادة التقسيم ضرورية للقيام بالتغيير في ملكية العقارية ما سواء كان تعديل أو إعادة البناء أو ترميم، فإنه لا بد من وجود رخصة بناء مسبقة ، يثبت بواسطتها قانونية البناء و شرعيته حتى يتمكن المالك من طلب الحصول على شهادة التقسيم ، كما أنه يجب أن تكون البيانات الواردة في ملف الطلب مطابقة لملف طلب شهادة التقسيم من حيث هوية المالك و البيانات المتعلقة بحدود العقار و موقعه .

الفصل الأول: وسائل مراقبة التعمير

2- علاقتها برخصة الهدم: حتى يتم الحصول على رخصة الهدم لا بد من وجود شهادة التقسيم للجزء المزمع هدمه وذلك نظرا لأنه من بين وثائق ملف طلب شهادة التقسيم مخططات تعتبر المبدأ الذي يحدد الجزء المعد للتهديم .

3- علاقتها بشهادة المطابقة: بعد الانتهاء من أعمال تقسيم الملكية العقارية المبنية تتم مباشرة طلب شهادة المطابقة، وهي بذلك تابعة لشهادة التقسيم، إذ يقوم المستفيد بتقديم طلب إداري خلال 30 يوما .

ثانيا . الفرق بين شهادة التقسيم و الجدول الوصفي للتقسيم :

إن تقسيم العقار المبنى يثير خلافا بين ما هو مبني بناء عاديا و المبنى في شكل طبقات مشتركة بين الملاك، و الذي يتطلب تقسيمه إعداد جدول و صفي للتقسيم يحدّد بدقّة الحصص الخاصة العائدة لكل مشترك طبقا لنص المادة 743 من القانون المدني الجزائري، و عليه فإنّ شهادة التقسيم تختلف عن الجدول الوصفي للتقسيم من حيث الجوانب التالية :

1. من حيث العقارات المعنية :إن شهادة التقسيم . كما رأينا. متعلقة بالملكية العقارية المبنية العادية ، أما الجدول الوصفي للتقسيم فيتعلق بالملكية المشتركة في شكل طبقات
2. من حيث الطبيعة القانونية للشهادتين : شهادة التقسيم هي وثيقة إدارية تسلّم في شكل قرار إداري لمالك العقار من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي عند تقسيم ملكية عقارية مبني عادي، أمّا الجدول فهو وثيقة تقنية يستوجب وجودها عند تقسيم ملكية عقارية مشتركة.
3. من حيث الجهة المختصة بالتسليم و مياعده : شهادة التقسيم تسلّم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، وذلك بعد شهرين من تاريخ إيداع الطلب، أما الجدول فيعدّ من قبل خبير ويتم تحريره أمام موثّق، وغير محدّد بمواعيد.

الفرع الثالث: شروط وإجراءات الحصول على شهادة التقسيم

إنّ الحصول على شهادة التقسيم يخضع كباقي الرخص و الشهادات التي أقرها قانون التعمير الجزائري رقم 90-29 لشروط و إجراءات قانونية سنتطرّق لها في ما يلي :

أولا. الشروط القانونية لطلب الحصول على شهادة التقسيم:

1. الشروط المتعلقة بالطالب صاحب العقار:

. الأهلية : طبقا لنص المادة 40 من القانون المدني الجزائري يجب أن يكون طالب هذه الشهادة مؤهل قانونا.

الفصل الأول: وسائل مراقبة التعمير

. إثبات صفة المالك : بموجب سند رسمي و مشهر لدى المحافظة العقارية المتمثل في :

- ◀ عقد الملكية أو شهادة الحيازة أو العقد الإداري إذا كان المالك أصلي .
- ◀ عقد الوكالة في حالة ما غدا كان الطالب موكل قانونا من المالك الأصلي و الذي قد يكون وليا أو وصيا أو قيما .

◀ كل وثيقة إدارية مثبتة للصفة القانونية إذا كان الطالب مستأجرا مرخص له قانونا أو هيئة إدارية مستفيدة من حق التخصيص .

2:الشروط المتعلقة بالعقار موضوع الطالب:

وتتمثل فيما يلي :

◀ أن يكون العقار مبنيا و ليس في شكل طبقات.

◀ أن يتوفر العقار على البيانات التالية: والتي تكون في شكل وثائق يجب إرفاقها بملف الطلب:

أ- عقد الملكية أو شهادة الحيازة.

ب- تصميم للموقع على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشتمل على الواجهة و شبكات الخدمة مع

بيان تسميتها و نقاط الاستدلال الترشيدية المعد على سلم 1/200 و 1/500 التي لا بد أن يشمل

على البيانات التالية :

◀ حدود القطعة الأرضية.

◀ مخطط كثلة البناءات الموجودة على المساحة الأرضية و المساحة الإجمالية للأرضية و المساحة

المبنية فوق الأرض .

◀ بيان شبكات قابلة الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية و المواصفات التقنية الرئيسية لذلك .

◀ اقتراح تقسيم المساحة الأرضية.

◀ تخصيص القطعة الأرضية المقررة في إطار اقتراح التقسيم .

ثانيا. الإجراءات القانونية للحصول على شهادة التقسيم

بعد إيداع الطلب من طرف المعني أمام الجهة الإدارية المختصة تقوم هذه الأخيرة بدراسة

وتسليم شهادة التقسيم، وهو ما سنوضحه كما يلي:

1: إيداع الطلب: يتم إيداع ملف الطلب بمقر المجلس الشعبي البلدي و الذي يجب أن يكون موقعا من

طرف مهندس معماري معتمد مرفوقا بكل البيانات و الوثائق السالف ذكرها ، وبعدها يرسل في 5

الفصل الأول: وسائل مراقبة التعمير

خمسة نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود القطعة الأرضية المراد تقسيمها مقابل وصل إيداع يحدّد فيه كل الوثائق الضرورية بعد التأكد من وجودها .

حسب المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 فيرسل طلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة به في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض يسجل تاريخ إيداع، وتسلم وصلا بعد إيداع الملف الذي يوضح نوع الوثائق المقدمة في شكل مفصل.

2: دراسة الطلب: إنّ دراسة الطلب المتضمن الموافقة على شهادة التقسيم يتم بنفس الأشكال والإجراءات المتعلقة برخصة التجزئة السالفة الذكر ، إذ تقوم مصلحة التعمير بدراسة الملف و التأكد من أن العقار المبني يدخل ضمن المحيط المشمول بمخطّط شغل الأراضي و المخطّط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، مع إمكانية استشارتها لبعض المصالح التي تقدم رأيها خلال شهر و إلا اعتبر سكوتها رداً بالموافقة .

3: تسليم شهادة التقسيم: يتم تسليم هذه الشهادة¹ في أجل شهرين ابتداء من تاريخ إيداع الطلب من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية إذا كان العقار موضوع التقسيم يقع ضمن قطاع يشمل مخطّط شغل الأراضي، أو بصفته ممثلاً للدولة إذا كان العقار يقع في منطقة لا يشملها مخطّط شغل الأراضي .

إن تسليم شهادة التقسيم يكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية أو باعتباره ممثلاً للدولة، وبعد ذلك يقوم بإرسال نسخة من الملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية وذلك بعد إبداء الرأي الموافقة في حالة إصدار شهادة التقسيم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للدولة، إذا تصرف باعتباره ممثلاً للبلدية فإن في هذه الحالة تكلف المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية بتحضير الملف المطلوب، وهذا بعد إرسال نسخة من الملف إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية كما قد يكون تسليم من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، وعليها أنه يتم التبليغ شهادة خلال الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب، كما تحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم سنة واحدة ابتداء من تاريخ تبليغها .²

¹ - أنظر: الملحق.

² - المادة 38 المرسوم التنفيذي رقم 15/19 من القانون السابق..

الفصل الأول: وسائل مراقبة التعمير

وتسلّم هذه الشهادة من طرف الوالي المختص إقليميا إذا تعلّق الأمر بالبنائيات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية، وأيضا منشآت النقل والتوزيع والطاقة والموارد الاستراتيجية أو البنائيات الواقعة في المناطق الساحلية .

كما يمكن أن يتم تسليم هذه الشهادة من طرف الوزير المكلف بالتعمير، إذا كان الأمر متعلّقا بالمشاريع الهيكلية و القاعدية ذات المصلحة الوطنية والعمومية .

وتجدر الإشارة إلى أنّ شهادة التقسيم لا تستلزم في عملية تقسيم العقارات المشاعة و إنما يتطلب ذلك تحرير عقد إداري بالقسمة بموجبه يتم إبراز حصة كل شريك في الشيوخ ، وهنا القسمة قد تكون ودية دون اللجوء إلى القضاء أو قد تكون قضائية في حالة الرفض .

المطلب الثالث: شهادة المطابقة

لقد أوجب المشرع على القائم بأشغال البناء عند الإنتهاء منها التقدّم أمام الجهة الإدارية المختصة لاستخراج شهادة مطابقة تؤكد سلامتها وعدم مخالفتها لرخصة البناء ولقواعد التعمير، وذلك كإجراء للرقابة البعدية عليها.

ولقد نصّ عليها المشرع في بعض الأحكام الجديدة الواردة في القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29.

وفي هذا الإطار جاء قانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 ليحدّد قواعد مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها وأيضا المراسيم التنفيذية له، وذلك لوضع حلول لتسوية وضعية البنائيات المنجزة بصفة غير قانونية بما فيها غير المتممة.

وسوف نتطرّق لهذه الشهادة من خلال تحديد مفهومها، ثم إجراءات الحصول عليها، وبعدها المنازعات المتعلقة بها، وأخيرا لتحقيق مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها في ظل الأحكام الجديدة التي جاء بها قانون 08-15 ومراسيمه التنفيذية، وذلك من خلال الفروع الأربعة التالية:

الفرع الأول: مفهوم شهادة المطابقة

لتحديد مفهوم هذه الشهادة سوف نستعرض تعريفها وطبيعتها القانونية وأهميتها، وذلك من خلال الفروع الثلاثة الآتية:

أولاً. تعريف شهادة المطابقة:

هي عبارة عن قرار إداري يصدر عن الجهة الإدارية المختصة ببناء على طلب شخص طبيعي أو معنوي، يثبت مطابقة الأشغال المتعلقة بالبناء التي تم إنهاؤها مع رخصة البناء الممنوحة،¹ فهذه الشهادة تمنح للمالك أو صاحب المشروع بعد إشعار المجلس الشعبي البلدي وجوبا بإنهاء البناء لإثبات المطابقة.

ثانياً. الطبيعة القانونية لهذه الشهادة:

تعتبر شهادة المطابقة بمثابة قرار إداري وكاشف لحقوق البناء أو لأشغال البناء أو التهيئة، فهي تكشف عن الحدود المرخص بها قانوناً من طرف السلطة المختصة، إذ تصدر بإرادة منفردة عن هذه الأخيرة وتحدث أثراً قانونياً بتأكيد شرعية البناء لأحكام الرخصة وقواعد التهيئة والتعمير، وبذلك يختص بنظر المنازعات المتعلقة بها القضاء الإداري² باعتبار أنّ الإدارة طرفاً فيها.

ثالثاً. الأهمية القانونية لشهادة المطابقة:

إنّ شهادة المطابقة هي وسيلة لمراقبة مدى إحترام المستفيد من رخصة البناء لأحكامها، وهي تعلن على أنّ إنشاء البناء وحدوده وطبيعته ومظهره الخارجي مطابق لرخصة البناء، كما أنها تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور إذا كان البناء مخصصاً للسكن أو لاستقبال الجمهور.³ وإذا تعلق الأمر بأشغال التهيئة فإنّ هذه الشهادة تمكّن الطالب من إصدار عقود الملكية للمستفيدين في إطار التخصيص، وبالتالي الحصول على رخصة البناء، كما نصت المادة 14 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري على أنّه لا يمكن حيازة بناية أو جزء منها من المشتري عند البيع على التصاميم إلا بعد الحصول عليها.

الفرع الثاني: إجراءات الحصول على شهادة المطابقة

عند انتهاء المستفيد من رخصة البناء من الأشغال المرخص بها عليه التصريح بذلك أمام الجهة الإدارية المختصة في الأجل القانوني لدراسة الطلب والبت فيه بتسليم شهادة المطابقة أو رفض التسليم، وذلك ما سنتناوله في الفروع التالية:

¹ د. عزوي عبد الرحمان، حالة شهادة المطابقة، مجلة العلوم القانونية والإدارية، جامعة سيدي بلعباس، ع 04 ، 2008،

الفصل الأول: وسائل مراقبة التعمير

أولاً. تقديم طلب شهادة المطابقة:

إن الأشخاص الذين لهم حق طلب رخصة البناء عليهم عند إتمام الأشغال تقديم طلب شهادة المطابقة للجهة المختصة يتضمن تصريحاً بانتهاء الأشغال ، ويكون التسليم إذا أثبت محضر الجرد¹ مطابقة الأشغال المنجزة للقانون والتنظيمات المعمول بها وكذا مواصفات رخصة البناء وأحكامها التي تم إنجاز البناء محل البحث على أساسها كما نصت على ذلك الفقرة الثانية من المادة 59 من المرسوم التنفيذي 15/19 تسلم شهادة المطابقة إذا أثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة، مع الإشارة إلى أن المادة 07 من القانون 04-05 المعدل والمنتّم لقانون 90-29 منعت منعا باتا كل شروع في أعمال البناء بدون رخصة أو إنجازها بدون احترام المخططات البنائية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء، وعند إنعدام التصريح بالأشغال للبلدية أن تبادر بمطابقة الأشغال وجوبا باقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

ثانيا: دراسة طلب شهادة المطابقة

إن دراسة المطابقة والتحقق فيها يكون من قبل لجنة تتشكل من:

1- ممثلين مؤهلين عن رئيس المجلس الشعبي البلدي ومصلحة الدولة المكلفة بالتعمير بالولاية.

2- ممثلين مؤهلين عن المصالح المعنية الأخرى لاسيما الحماية المدنية.

تستدعى هذه اللجنة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص بعد استشارة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير خلال ثلاثة أسابيع بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال، ويقوم بإرسال إشعار بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المعاينة وذلك قبل ثمانية أيام 08 على الأقل من تاريخ إجرائها طبقا لنص المادة 2/58 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19.

و بعد خروج اللجنة إلى عين المكان تحرّر محضرا² بعد إجراء المعاينة، متضمنا كل الملاحظات ورأيها حول مدى المطابقة التي تمّ معاينتها، على أن يتمّ التوقيع على هذا المحضر من طرف جميع أعضاء اللجنة لإضفاء الصفة القانونية عليه، ثم يحوّل من طرف مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير إلى السلطة المختصة مرفقا باقتراحاتها.

¹ . محضر الجرد: هو عبارة عن وثيقة تحرره لجنة المطابقة تبين فيها أهم الملاحظات التي تمت معاينتها في البناء وتسلم

وقفه الشهادة..

² . أنظر: الملحق.

الفصل الأول: وسائل مراقبة التعمير

ثالثا. البت في طلب شهادة المطابقة:

بعد تحويل الملف المتعلق بطلب شهادة المطابقة إلى الجهة المختصة بتسليمها، والتي قد تتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، فتصدر قرار إداريا إما بالموافقة على تسليم هذه الشهادة أو رفض ذلك.

1. قبول منح شهادة المطابقة: إذا ثبت من خلال محضر الجرد المعد من طرف لجنة المطابقة على الأشغال أن هناك تطابق للأشغال المنجزة ورخصة البناء، يجب على الجهة المختصة منح شهادة المطابقة¹ ضمن الآجال القانونية المقدرة بثلاثة أشهر الموالية للتصريح بإنهاء الأشغال.

2. رفض منح شهادة المطابقة: إذا أثبت المحضر المتعلق بالجرد أنّ الأشغال المنجزة غير مطابقة للتصاميم المصادق عليها في الملف التقني المتعلق برخصة البناء، يجب على السلطة المختصة إعلام المعني برفض تسليمه شهادة المطابقة ومنحه مهلة لا تتجاوز ثلاثة أشهر لإجراء مطابقة البناء، وهنا على الجهة المختصة إتخاذ أحد القرارين:

- إما تسلّم المعني شهادة المطابقة بعد استشارة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير بعد التأكد من قيامه بمطابقة الأشغال.

- وإما ترفض منحه هذه الشهادة إذا لم يتم بالمطابقة، وتشترط بتطبيق الإجراءات القانونية اللازمة الواردة في نص المادة 13 من قانون رقم 04-05 وذلك بالملاحقة القضائية طبقا لنص المادة 76 مكرر 5 من قانون 90-29.

وتجدر الإشارة إلى أنه رغم إلزام المشرع المستفيد من رخصة البناء بالتصريح خلال أجل شهر من تاريخ انتهاء الأشغال، إلا أنه عمليا لا يوجد من يقوم بذلك بسبب المخالفات المرتكبة أثناء إنجاز الأشغال المرخص بها، كما أنه من جهة أخرى نجد أن رؤساء البلديات لا يستخدمون صلاحياتهم في هذا الإطار بصفة وجوبية وتلقائية، الأمر الذي أثار سلبا على قواعد العمران وشجّع المستفيد من رخصة البناء على عدم احترام مقتضيات هذه القواعد.¹

خلاصة الفصل:

تعتبر الرخص والشهادات من أهم أدوات واليات الرقابة على التهيئة والتعمير وهذا ما أشار المشرع من خلال جملة من القوانين والتي تجد في مقدمتها القانون 04-05 المتعلقة بالتهيئة والتعمير وكذا المرسوم القانون 19/15 المؤرخ في 25/01/2015 والمتعلق يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير ولعل من أبرز إجراءات وإعداد في هذه الرخص، حيث نجد بها شروط عامة مشتركة بين جميع الرخص الثلاثة وهي الطلب من المالك أو الموكل أو الهيئة العمومية المختصة وكذلك بالنسبة من نسخة عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة أو توكيل أو نسخة من العقد الإداري أو البناية أو نسخة من القانون الأساسي إن كان المالك أو موكله شخصا معنويا وتصميم الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع و للإشارة أن هناك شروط مشتركة بين رخصتي البناء والهدم وهي مخطط الكتلة على سلم 1/500 أو 1/200 وعلاوة على توجد شروط المتعلقة برخصة البناء والهدم والتجزئة.

أما فيما الشهادات المتعلقة بالتهيئة والتعمير وهي تعد من أدوات الرقابة التعمير وقد عرفت في قانون 04/05 السالف الذكر وكذلك بالنسبة للمرسوم التنفيذي السابق التي ينبغي احترام جملة من إجراءات في استصدار هذه الشهادات فبالنسبة إلى شهادة التعمير يودع الطلب والوثائق المرفق في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل يتم إيداع خلال 15 يوما من تاريخ إيداع الطلب وذلك حسب أشكال المتعلقة برخصة البناء، أما من جهة بشهادة المطابقة يودع المستفيد من رخصة البناء تصريح في نسختين يشهد على انتهاء الأشغال وترسل نسخة إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة، ومن جهة أخرى بالنسبة إلى التقسيم يقدم طلب الشهادة في 05 نسخ من المالك أو موكله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي ويتضمن الطلب تصاميم ومخططات تسمح التعرف على موقع العقار.

الفصل الثاني

الفصل الثاني: منازعات الرّخص والشهادات المتعلقة بالتّعمير

المبحث الأول: منازعات الرّخص المتعلقة بالتّعمير.

المطلب الأول: تسوية المنازعات المتعلقة برخصة التجزئة

إن رخصة التجزئة قد تنشأ عنها منازعات مختلفة، وبالتالي يختلف اختصاص القضاء بالنظر فيها، فمنها ما يعود اختصاص النظر فيها للقضاء الإداري، ومنها ما يختص بها القضاء المدني، وأخرى يختص بها القضاء الجزائي، وهو ما سنتناوله في الفروع الثلاثة الآتية:

الفرع الأول . المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري:

قد ترفض الجهة الإدارية المختصة تسليم رخصة التجزئة¹، أو تؤجل في البث في الطلب صراحة وذلك بموجب قرار إداري، أو تسكت عن الرد خلال الآجال القانونية المحدد لها.

ففي حالة صدور قرار بالرفض يجب على الإدارة المختصة تبليغ المعني به مع إلزامية تسببيه طبقاً لنص المادة 62 من قانون 90-29 فقرة 2 الثانية²، وإذا لم يقتنع المعني بهذا القرار فإنه يتوجه بتظلم سلمي كإجراء أولي، وفي حالة عدم رد الإدارة أو رفضها للتظلم يمكن له اللجوء إلى رفع دعوى إلغاء أمام الجهة القضائية المختصة والمحكمة الإدارية، في الآجال المحدد قانوناً، وإذا تم إلغاء قرار الرفض فإن القرار القضائي لا يحل محل رخصة التجزئة بل للمعني حق تقديم طلب جديد.

الفرع الثاني . المنازعات التي يختص بها القاضي المدني:

وذلك عند ما يقوم صاحب رخصة التجزئة بعملية بيع أو إيجار لقطعة أرضية موجودة داخل أرض مجزأة بعد حصوله على شهادة إدارية مرجعية ترخص له بذلك، و يقوم النزاع إذا ثبت المالك لم يتم بتنفيذ الإلتزامات وإنجاز الأشغال ومطابقتها مع التوجيهات والأحكام التي تضمنتها رخصة التجزئة طبقاً لنص المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل و المتمم.

الفرع الثالث . المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي:

يترتب عن إنتهاك قواعد التهيئة والتعمير بصفة عامة المسؤولية الجزائية للمخالفين على اعتبار أنها جرائم معاقب عليها بنص خاص، وفيما يتعلق بمخالفة أحكام رخصة التجزئة فقد جرمها المشرع الجزائري مؤخراً وعاقب عليها بموجب قانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد

¹ - هناك حالات رفض تسليم رخصة التجزئة نصت عليه المادة 18 و 19 من المرسوم التنفيذي 91-176.

² - «في حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي أتحدته السلطة المختصة على أن تكون معللاً قانوناً»

الفصل الثاني: منازعات الرّخص والشهادات المتعلقة بالتّعمير

لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها و عليه فإن القاضي الجزائري له دور مهم في تحقيق الردع و قمع جرائم رخص التجزئة و ذلك احترام أكثر لقواعد التهيئة و التعمير .

وهنا يمكن التساؤل حول طبيعة هذه المخالفات وتكثيفها القانوني ومعاينتها والجزاءات المقرر لها؟
أولا- طبيعة هذه المخالفات:

إن نص المادة 77 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير يمثل الركن الشرعي لجرائم التهيئة و التعمير بصفة عامة، و هو حاء عام و غير واضح، إلا أن المشرع الجزائري و بموجب قانون 08-15 المذكور سابقا حدد هذه المخالفات و لاسيما تلك المتعلقة برخصة التجزئة¹، من خلال المواد 54 و 75 و 77 منه و تتمثل في :

- 1- إنشاء تجزئة²، أو مجموعة سكنية بدون رخصة تجزئة.
- 2- تشييد بناية داخل تجزئة غير مرخصة، أو مرخصة بدون انتهاء أشغال الشبكات و التهيئة المتضمنة رخصة التجزئة.
- 3- بيع قطع أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية مرخصة أو بدون التسليم المؤقت لأشغال الانتفاع.

أما بالنسبة لتكثيفها القانوني، فمن خلال النصوص الجزائية سواء في أحكام القانون 90-29 أو قانون 08-15 فهي كلها تشكل جناحا، على اعتبار أن العقوبات المقررة لها هي عقوبات جنحية.
ثانيا- معاينة هذه المخالفات:

طبقا لنص المادة 62 من قانون 08-15 فإنه يتم معاينة الجرائم المتعلقة بقواعد التهيئة و التعمير عموما و منها الجرائم المتعلقة برخصة التجزئة من طرف:
1- ضباط وأعاون الشرطة القضائية³.

¹ - أنظر نص المادة 03،04 من قانون 15-08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها جريدة رسمية رقم 44.

² - أنظر نص المادة 01 من قانون 15-08 التي عرفت التجزئة بأنها «القسم من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير.»

³ - أنظر: نص المادة 76 مكرر من قانون 90-29.

الفصل الثاني: منازعات الرّخص والشهادات المتعلقة بالتّعمير

2- فرق الأعوان المكلفون بالمتابعة و التحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البناءات، وهم الموظفون التابعون لمديرية التعمير والبناء في الولاية والمصالح المكلفة بالتعمير في البلدية¹.

ويقومون في مجال البحث والتحري و المعاينة بـ:

- زيارة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية و البناءات.
- القيام بالفحص والتحقيقات.
- استصدار الوثائق التقنية.
- تنفيذ قرارات غلق الورشات غير النظامية المتخذة من السلطات المختصة.

وعند وقوف العون المؤهل قانونا على المخالفة يقوم بتدوين وقائعها مع تصريحات المخالف على محضر يوقع من طرفهما²، ويتم إرسال هذا المحضر خلال أجل 72 ساعة الموالية إلى الجهة القضائية المختصة، مع إرسال نسخة منه وحسب الحالة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص أو المدير المكلف بالتعمير والبناء المختص إقليميا في غضون 7 أيام ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة طبقا لنص المادة 66 من قانون 08-15.

ثالثا - الجزاءات المقررة لهذه المخالفات:

1- إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية بدون رخصة تجزئة: طبقا لنص المادة 74 من قانون 08-15 فإن عقوباتها الحبس من 06 أشهر إلى عامين و بغرامة من 100.000 دج إلى مليون دج، في حالة العود تضاعف العقوبة.

وتجدر الإشارة هنا إلى أنه في حالة وجود أشغال تهدف إلى إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية فوق الأملاك الوطنية العمومية أو فوق ملكية خاصة غير مخصصة للبناء طبقا لأحكام مخططات التعمير، فإنه يجب أن توقف بموجب أمر صادر عن الوالي أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، ويأمر أيضا بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية مع هدم البناءات المشيدة ضمن الأجل

¹ - انظر: المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 156.09 المؤرخ في 2009.05.02 المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة

والتحقيق في إنجاز التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، جريدة رسمية رقم 27.

² - أنظر: نص المادة 65 من قانون 08-15 المنعلق بقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها.

الفصل الثاني: منازعات الرّخص والشهادات المتعلقة بالتّعمير

المحدد له، وفي حالة عدم امتثال المخالف لهذا الأمر بعد إنقضاء الأجل فيتحمل المصاريف ولا يعفى المتابعة القضائية¹.

- 2- تشييد بناية داخل تجزئة غير مرخصة: فيعاقب عليها بغرامة من مئة ألف 100.000 دج إلى مليون دج، وفي حالة العود تضاعف الغرامة طبقا لنص المادة 75 من قانون 08-15.
- 3- بيع قطع أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع: المعاقب عليها بالحبس من 6 أشهر إلى سنة واحدة والغرامة من 100.000 دج إلى مليون دج أو بأحدهما، و في حالة العود يعاقب عليها بالحبس من سنة إلى 5 سنوات و تضاعف الغرامة، و بالرجوع إلى نص المادة 77 من قانون 90-29 و المادة 76 من قانون 08-15 نلاحظ أن المشرع الجزائري وسع من دائرة الأشخاص الذين يشملهم التجريم فبالإضافة إلى مالك الأرض فيعاقب أيضا المقاول القائم بإنجاز الأشغال والمهندس المعماري والمهندس الطبوغرافي وكل صاحب دراسة أعطى أوامر أدت إلى ارتكاب هذه المخالفة بنفس العقوبة.

المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة برخصة البناء

إن رخصة البناء تثير الكثير من المنازعات المختلفة، وبالتالي تختلف الجهات القضائية المختصة بالنظر فيها، فالإدارة المختصة تمنح أحيانا رخصة بناء مخالفة للقانون فيكون القرار المتعلق بهذه الرخصة غير مشروع معرض للطعن فيه بالإلغاء أمام القضاء الإداري، كما أن عدم المشروعية هذه قد تسبب ضررا للغير يستوجب التعويض، وقد تكون رخصة البناء محلا لنزاعات تقوم بين الأفراد عند تنفيذ الأشغال المرخص بها فينتج عن ذلك ضررا يلحق بالغير، كما قد تكون محلا لمخالفات معاقب عليها قانونا يختص بها القضاء الجزائي. وهو ما سنتناوله ضمن الفروع الثلاثية الآتية :

الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري :

إن جل المنازعات التي يختص بالنظر فيها القاضي الإداري تتعلق بدعوى إلغاء قرار رفض منح رخصة البناء، أو طلب الحصول على تعويض نتيجة الرفض التعسفي من طرف الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة.

¹ - أنظر: نص المادة 73 من قانون 08-15 المذكور أعلاه.

الفصل الثاني: منازعات الرّخص والشهادات المتعلقة بالتّعمير

أولاً- دعوى الإلغاء :

يمكن للمعني بطلب الرخصة في حالة صدور قرار بالرفض الصريح أو الضمني أو بالتأجيل أن يرفع دعوى إلغاء¹ ضد هذا القرار، يؤسسها إما على عيب عدم الاختصاص، أو في الشكل والإجراءات، أو عيب تجاوز السلطة، أو عيب مخالفة القانون، وذلك بعد رفع تظلم أمام الجهة مصدر القرار خلال الأجل القانوني، و يمكن للقاضي الإداري إلغاء القرار المطعون فيه أين يمكن للمعني تقديم طلب جديد للحصول على رخصة البناء، و قد يرفض الطلب و يحكم بصحة القرار، كما يجوز للوالي رفع دعوى إلغاء ضد قرار رئيس البلدية المتعلق بمنح رخصة البناء أمام المحكمة الإدارية الغرفة الإدارية على مستوى المجلس القضائي إذا كان المنح تم خرقاً لأدوات التعمير أو القواعد العامة للتعمير².

ويمكن طرح تساؤل يتعلق بمدى جواز توجيه القاضي الإداري أوامر للإدارة المختصة لمنح رخصة البناء في حالة الرفض؟

إن المبدأ المعروف هو أن القاضي الإداري غير مؤهل لمنح رخصة البناء¹، إلا أن هذه المسألة تضاربت الآراء حولها بين التأييد و المعارضة، بين عدم جواز توجيه الأمر بتسليم الرخصة إلى الإدارة طبقاً لمبدأ الفصل بين السلطات، و بين جواز توجيه الأمر من طرف القاضي الإداري، و في هذا الإطار يمكن إلزام الإدارة بتسليم رخصة البناء، إذ يوجد مثلاً قرار صادر على عن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء بسكرة يقضي بإلزام رئيس بلدية بسكرة بتمكين المعني من رخصة البناء، و قد أيد هذا القرار من طرف مجلس الدولة بموجب القرار الصادر عنه بتاريخ 10-02-2004²، أما بالنسبة للتشريع الجزائري فلا يوجد نص يسمح أو يمنع توجيه أوامر للإدارة على عكس المشرع الفرنسي .

¹- ترفع دعوى الإلغاء امام المحكمة الإدارية الغرفة الإدارية على مستوى المجلس القضائي المختص إذا كان القرار الطعون فيه صادراً عن رئيس المجلس البلدي أو الولائي و أمام مجلس الدولة إذا كان صادراً عن الوزير المكلف بالتعمير .

² . راجع في ذلك :حمدي باشا عمر ،المقال السابق ،ص 43.

¹ . راجع في ذلك : سبتي محمد، المذكرة السابقة، ص 76.

² . راجع في ذلك: القرار رقم 011485 المؤرخ في 10.02.2004 الصادر عن مجلس الدولة، غير منشور، وزارة العدل، مأخوذ عن مداخلة الأستاذ: صليلع سعد، حول سلطات الضبط الإداري لرئيس البلدية في مجال العمران بمناسبة يوم دراسي حول التهيئة و التعمير بولاية سكيكدة.

الفصل الثاني: منازعات الرّخص والشهادات المتعلقة بالتّعمير

و تجدر الإشارة إلى انه يجوز للغير الذي يثبت بان له مصلحة أن يرفع دعوى يطلب فيها إلغاء رخصة البناء المسلمة للطالب، و هو ما ذهبت إليه الغرفة الإدارية بمجلس قضاء الشلف في قرارها ضد رئيس بلدية خميس مليانة الذي قضى بإبطال قرار منح رخصة البناء كون الأشغال المرخص بها تؤدي إلى غلق الممر المؤدي إلى مسكن المدعي، و قد أيده مجلس الدولة بموجب القرار الصادر عنه بتاريخ 01-10-2002³.

ثانيا - دعوى التعويض:

إذا أصدرت الإدارة المكلفة قانونا قرارا برفض منح رخصة البناء بدون مبرر شرعي و بصفة تعسفية، فإنه يمكن للمتضرر أن يرفع دعوى تعويض ضد هذا القرار أمام المحكمة الإدارية المختصة إلى جانب طلب إلغاء القرار و منح الرخصة، و ذلك على أساس خطأ الإدارة، بأن يكون القرار غير مشروع ومشوب بأحد أوجه الإلغاء التي ذكرناها سابقا و إثبات أن الضرر الناتج عنه هو شخصي و مباشر ووجود علاقة سببية بين خطأ الإدارة والضرر¹.

الفرع الثاني . المنازعات التي يختص بها القاضي المدني:

قد يؤدي القيام بأشغال بناء بموجب رخصة أو بدونها إلى الإضرار بمصالح الغير الذي يحق له طلب إصلاح هذا الضرر الناتج عن مخالفة قواعد التهيئة و التعمير²، و ذلك برفع دعوى أمام القاضي المدني التي يجب أن تكون مبنية على أساس وجود أفعال تسبب ضررا بسبب مخالفتها لقواعد العمران التي تكون سارية المفعول وقت الحكم المدني³، مثل إقامة أشغال بناء بدون رخصة أو مخالفة الرخصة المسلمة، و أن يترتب عن هذه الأفعال ضررا يمس المدعي شخصيا أو بأملكه، و إذا انتفت العلاقة بين الضرر و الأشغال المقامة لا تقوم مسؤولية القائم بها⁴.

³ . راجع في ذلك: القرار الصادر عن مجلس الدولة تحت رقم 0036039 بتاريخ 01-10-2002، غير منشور وزارة العدل و أيضا راجع: القرار الصادر بتاريخ 06-01-2004 تحت رقم 005999، غير منشور، عن المداخلة المذكورة سابقا للأستاذ صليح سعد.

¹ . راجع في ذلك: بن لطرش منى، المذكرة السابقة، ص150.153.

² . راجع في ذلك: بن لطرش منى، المذكرة السابقة، ص 158.

³ راجع في ذلك: بن لطرش منى، المذكرة السابقة، ص159.

⁴ . أنظر: نص المادة 127 من القانون المدني الجزائري.

الفصل الثاني: منازعات الرّخص والشهادات المتعلقة بالتّعمير

و عند إثبات المدعي الضرر اللاحق به يمكن له اللجوء إلى الجهة المختصة طبقا لنص المادة 40 من القانون رقم 08-109: "... ترفع الدعوة أمام الجهات القضائية :

في المواد العقارية أو الأشغال المتعلقة للعقار... امام المحكمة التي تقع في دائرة اختصاص العقار، أو المحكمة التي تقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال"

كما أن المتضرر من مخالفة قواعد التعمير له حق في المطالبة بصدم البناء المخالف إذ كان الضرر لا يمكن دفعه إلا بإزالة هذا البناء، و ذلك كون القواعد العمرانية² من مصادر الالتزام و تشرك أحكامها مع المصادر الأخرى حسب نص المادة 173 من القانون المدني و إذا تم البناء في ملك الغير يمكن لصاحب الأرض يمكن لصاحب الأرض طلب إزالة المنشآت أو إبقائها مقابل قيمة ما تم بناؤه أو ما زاد عن قيمته طبقا لنص المادة 784 من القانون المدني، و هو ما أكدّه القرار رقم 207261 الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 2001/02/28³.

كما أنه يمكن للمتضرر من تنفيذ رخصة البناء أن يطلب وقف الأشغال أمام القاضي الاستعجالي إلى حين الفصل في الموضوع، أما في حالة البناء بدون رخصة فلا يشترط رفع دعوى في الموضوع، بل يمكن طلب وقف الأشغال بمجرد إثبات أنها بدون رخصة. وهو ما ذهبت إليه المحكمة العليا في إحدى قراراتها الذي قضت فيه بأن القيام بالأشغال بدون ترخيص يمنع للمتضرر رفع دعوى أمام القضاء الاستعجالي بتوافر عناصر الاستعجال⁴.

الفرع الثالث . المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي:

إنّ المشرّع الجزائري جرّم انتهاكات قواعد التّهيئة و التعمير في مجال البناء بتجاهل الأحكام التي سلمت بموجبها رخصة البناء، و ذلك من خلال نص المادة 77 من قانون 90-29 التي تمثل الركن الشرعي لكل جرائم التعمير، من دون تحديد نوع المخالفات الذي ترك للنصوص القانونية المرتبطة بالتعمير، على اعتبار أن فكرة تنفيذ الأشغال التي جاءت بها المادة المذكورة واسعة وغير محدودة.⁵

¹ . القانون رقم: 09.08 المؤرخ في 25.02.2008 المتعلق بالإجراءات المدنية و الإدارية، جريدة رسمية رقم 21.

² . راجع في ذلك: دبيرم عائدة، المذكرة السابقة، ص192.

³ . أنظر: المجلة القضائية الصادرة عن قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزائر، عدد 02، سنة 2001، ص 269.

⁴ راجع : القرار رقم 984115 المؤرخ في 11.09.1994، المنشور بنشرة القضاء، عدد 51، ص 75.

⁵ راجع في ذلك: دبيرم عائدة، المذكرة السابقة، ص193.

الفصل الثاني: منازعات الرّخص والشهادات المتعلقة بالتّعمير

ولخصوصية المنازعة الجزائية سوف نتطرق إلى طبيعة المخالفات المتعلقة برخصة البناء و
تكييفها القانوني و معابنتها، ثم إلى الجزاءات المقررة لها، وذلك كما يلي :

أولا - طبيعة المخالفات المتعلقة برخصة البناء :

لقد حدد المشرّع المخالفات في مجال البناء بموجب نص المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم
94 - 07¹، وحصرتها في ثلاثة أصناف تتمثّل في: تشييد بناء دون رخصة، و تشييد بناية لا
تتطابق مواصفات رخصة البناء، و عدم القيام بإجراءات التصريح و الإشهار، إلا أنّ هذه المادة تم
إلغائها بموجب المادة 02 من القانون رقم 04-06² المؤرخ في 14-08-2004 المتضمّن إلغاء
بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94-07، ولكن مع ذلك يمكن استخلاص أن المشرّع لا يزال يقر
بهذه الجرائم ما عدا الجريمة الأخيرة التي بقيت مغفلة، ثم جاء القانون رقم 08 - 15 المؤرخ في 20
جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام انجازها ليحدّد المخالفات المتعلقة برخصة البناء
بموجب المادتين 78 و 79 منه، والمتمثلة في: عدم انجاز البناية في الأجل المحدد في رخصة
البناء، . وأيضا التشييد ومحاولة التشييد بدون رخصة.

وعليه فإنّ هذه المخالفات يمكن حصرها فيما يلي :

- 1- التشييد أو محاولة التشييد لبناية دون رخصة بناء الأرض تابعة للأمالك الوطنية العمومية الخاصة
أو ملكية خاصة تابعة لغير.
- 2- تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء.
- 3- عدم الإنجاز لبناية في الأجل المحدد في رخصة البناء .
- 4- عدم القيام بإجراءات التصريح و الإشهار، التي مازالت مغفلة من طرف المشرّع الجزائري.
والملاحظ هنا أن التّجريم لبناء بدون رخصة اقتصر على التشييد دون أ شغال التّدعيم و
التمديد والتّسييج، ويمكن تعريف البناء بدون رخصة بأنه إنشاء مباني جديدة أو لإقامة أعمال مثل
التعليق والتوسيع والتعديل والتدعيم، أو أيّ إجراء من شأنه تعديل الواجهات قبل الحصول على الرّخصة
من السلطة الإدارية المختصة طبقا لقوانين التهيئة والتعمير³.

¹. يتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة و ممارسة الهندسي المعماري، الجريدة الرسمية رقم 32، سنة 1994.

². الجريدة الرسمية رقم 51، سنة 2004.

³- راجع في ذلك : مجاوي منصور، النظام القانوني للتخصيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري مذكرة ماجستير فرع
القانون العقاري و الزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة 2005 ص 114.

الفصل الثاني: منازعات الرّخص والشهادات المتعلقة بالتّعمير

وفيما يتعلق بالتكثيف القانوني لهذه الجرائم، فهي من ضمن الجرح بالنظر إلى طبيعة العقوبات المقررة عليها، كما أنها تعتبر من الجرائم الوقتية والمادية¹.
ثانيا - معاينة هذه المخالفات :

لقد أوكل المشرع مهمة الرقابة على أشغال التهيئة و التعمير بصفة عامة، و في مجال البناء بصفة خاصة إلى أجهزة مختصة للمعاينة و وفق إجراءات محدّدة، تبدأ بالزيارة الميدانية ثم تحرير للمحاضر عند اكتشاف المخالفات و بعدها اتخاذ التدابير اللازمة.

ف نجد أن المشرع أوجب على رئيس المجلس البلدي و الأعوان المحلفين المفوضين² زيارة البنايات محل التشييد و إجراء التّحقيقات الضرورية و إثبات المخالفات في محاضر خاصة في أي وقت، و ذلك طبقا لنص المادة 73 و 76 مكرر من قانون 29 90 المعدل و المتمم بموجب القانون 04- 05، و ذلك وفق جدول زمني للزيارة يعده حسب نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 06- 55 و المادة 63 من قانون 08-15 كل من :

- رئيس المجلس الشعبي البلدي: فيما يتعلّق بأعوان البلدية.
- مدير التعمير و البناء: فيما يتعلّق بالمفتشين و الأعوان المؤهلين التابعين لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

و عند قيام هؤلاء الأعوان المؤهلين لتقصي الجرائم بالمعاينة و اكتشاف المخالفة، يتعيّن عليهم تحرير محضر³ بذلك، يدوّن فيه الوقائع و تصريحات المخالف و يوقع عليه كلاهما، ثم يتم إرسال هذا المحضر إلى الجهة القضائية المختصة فيما يتعلّق بالمتابعة الجزائية في ظرف 72 ساعة الموالية لذلك طبقا لنص المادة 66 من قانون 08-15، ثم ترسل نسخة من هذا المحضر و حسب الحالة

¹ . راجع في ذلك: سبتي محمد، المذكرة السابقة، ص 90 .

² طبقا لنص المادة 765 مكرر من قانون 29-90 المعدل و المتمم يتمثل الأعوان في مفتش التعمير و أعوان البلدية المكلفين بالتعمير و موظفي إدارة التعمير و الهندسة المعمارية و المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 و أيضا طبقا لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المؤرخ في 2 ماي 2009 المتعلق بتحديد شروط و كفاءات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء وسيرها هم مجموعات من الموظفين التابعين لمديرية التعمير و البناء في الولاية و المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى البلدية.

³ مثل محضر معاينة إشغال شرع فيها بدون رخصة. محضر معاينة أشغال شرع فيها غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة طبقا لنص المادة 165 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006 العدد شروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث في مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و العمران و معاينتها و إجراءات المراقبة .

الفصل الثاني: منازعات الرّخص والشهادات المتعلقة بالتّعمير

إمّا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو إلى المدير المكلف بالتعمير و البناء المختصين إقليمياً، وذلك في اجل لا يتجاوز سبعة أيام ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة .

وبالمقابل بالرجوع إلى نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 و المادة 76 مكرر من قانون 90-29، فإن المحضر المتعلق بمعاينة الأشغال التي شرع فيها بدون رخصة بناء يرسل مرفقاً بتقرير خاص إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي في اجل لا يتجاوز 72 ساعة، و في هذه الحالة يصدر رئيس البلدية المختص قرار هدم البناء في أجل 08 أيام من تاريخ استيلاء محضر إثبات المخالفة، وإذا تقاعس عن هذا الإجراء يجب على الوالي المختص إصدار هذا القرار خلال 30 يوماً، و يتم تنفيذ أشغال الهدم على نفقة المخالف.

و الملاحظ هنا فيما يتعلّق بقرارات الهدم أنّ المشرّع في قانون 04-05 لم يوضّح الإجراءات الواجب القيام بها في حالة عدم إصدار قرار الهدم من قبل رئيس البلدية في الأجل المحدد له و عدم استخدام الوالي لحق الحلول، فهل يتعيّن اللجوء إلى القضاء لإصدار قرار قضائي بالهدم، أم أن أشغال البناء غير المرخص بها تتحصّن ضد الهدم¹؟ و في هذا الخصوص صدر قرار عن رئيس بلدية تمالوس بالهدم و تمّ تنفيذه بعد 07 أشهر، فرجع صاحب البناء دعوى تعويض أمام الغرفة الإدارية لمجلس قضاء سكيكدة أين رفضت دعواه لعدم التأسيس رغم أن قرار الهدم مشوب بعدم الاختصاص الزمني، و ذلك بموجب القرار القضائي الصادر بتاريخ 16/06/2007 تحت رقم 07²/173.

ثالثاً - الجزاءات المقررة لهذه المخالفات :

بالرجوع إلى نص المادة 77 من قانون 90-29 المعدل و المتمم نجدها تعاقب على كل المخالفات المتعلقة بالتّهيئة و التعمير بما فيها تلك المتعلقة برخصة البناء بغرامة مالية تتراوح ما بين 3.000 دج إلى 300.000 دج، كما يمكن الحبس لمدة 6 أشهر في حالة العود إلى المخالفة.

غيراً نه بصدر القانون رقم 08-15 جاء بالعقوبات المتعلقة بمخالفات البناء و المتمثلة في:

1- عدم انجاز البناية في الأجل المحدد لرخصة البناء: طبقاً لنص المادة 78 من قانون 08-15

فإنّه يعاقب على هذه الجريمة بغرامة مالية تتراوح ما بين 50.000 دج إلى 100.000 دج

¹ - راجع في ذلك : أ. صليلع سعد- المداخلة السابقة، ص 10 .

² - غير منشور .

الفصل الثاني: منازعات الرّخص والشهادات المتعلقة بالتّعمير

2- تشييد أو محاولة تشييد بناية بدون رخصة بناء¹: يعاقب عليها طبقاً لنص المادة 79 من نفس القانون المذكور بغرامة مالية تتراوح ما بين 50 ألف دج إلى 100 ألف دج، ويمكن الحبس لمدة 6 أشهر إلى سنة، و تتضاعف الغرامة في حالة العود.

و تجدر الإشارة إلى أنّ دائرة التّجريم و العقاب بالنسبة لهذه الجرائم تشمل مالك الأرض و المقاول و المهندس المعماري على السواء، على الرّغم من أنّ واجب الحصول على الرخصة يقع على المالك صاحب المشروع و ذلك طبقاً لنص المادة 77 من قانون 90-29.

ولقد نصّت المادة 76 مكرر 5 من قانون 90-29 المعدّل و المتمّم على أنّه يمكن للجهة القضائية المختصة بنظر الدعوى العمومية أن تقرّر إمّا القيام بمطابقة البناء أو هدمه كلياً أو جزئياً ضمن الأجل الذي تحدّده.

المطلب الثالث: المنازعات المتعلقة برخصة الهدم

قد ينشأ عن هذه الرّخصة عدة منازعات، منها ما يختص بالنظر فيها بالقضاء الإداري و منها ما يعود اختصاص النظر فيها للقضاء العادي، و هو ما سنتعرّض له في الفرعين التاليين :

الفرع الأول . المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري:

عند رفض الجهة الإدارية المختصة منح رخصة الهدم بموجب قرار صريح فإنه يمكن للمعني اللّجوء إلى القضاء برفع دعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة و إلى غاية تنصيبها فأمام الغرفة الإدارية على مستوى المجلس القضائي المختص ، و في حالة سكوت الإدارة بعد فوات الآجال المقررة قانوناً للردّ فيحقّ للمعني تقديم عريضة تظلم أمام نفس الجهة رئيس البلدية، و بعد فوات 30 يوماً يعتبر سكوتها رفضاً ضمناً و يحق له رفع دعوى إلغاء، و إذا وجد القاضي الإداري أنّ القرار بالرفض غير مشروع يلغيه و يأمر الجهة الإدارية المختصة بتسليم رخصة الهدم، كما يمكن للمعني رفع دعوى تعويض في حالة رفض منح هذه الرخصة بدون مبرر.

كما أنّه يحقّ للغير. في حالة منح رخصة الهدم و سببت ضرراً له . الاعتراض على ذلك أمام الجهة الإدارية المختصة ضمن الآجال القانونية، ثم يمكنه رفع دعوى إلغاء ضد قرار المنح .

¹ - لقد نصت المادة 06 من قانون 08-15 على انه يمنع تشييد بناية مهما كانت طبيعتها دون رخصة بناء.

الفصل الثاني: منازعات الرّخص والشهادات المتعلقة بالتّعمير

الفرع الثاني . المنازعات التي يختص بها القاضي العادي:

يختص القاضي العادي بالنظر في النزاع الذي يقوم بين المستفيد من الرخصة و الغير المتضرر من عملية الهدم، كمالك البناية المجاورة للبناية محل الهدم دون التعرض لمشروعية القرار المتعلق بمنح هذه الرخصة¹

الفصل الثاني: منازعات الرّخص والشهادات المتعلقة بالتّعمير

المبحث الثاني: منازعات الشّهادات المتعلقة بالتّعمير

المطلب الأول: المنازعات المتعلقة بشهادة التعمير

إن المنازعات النّاشئة عن شهادة التعمير تخضع للقواعد العامة المتعلقة بالمنازعات الإدارية، إذ يمكن لصاحب طلب هذه الشهادة عند عدم اقتناعه بالردّ الذي يبلّغ له أو في حالة سكوت الإدارة خلال الآجال الممنوحة للرد و المقدرة بشهرين و كأول إجراء أن يتقدم بتظلم سلمي ، ثم له أن يلجأ إلى رفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة بأن يطلب الإلغاء أو يرفع دعوى تعويض، وهو ما سنتناول له في الفرعين التاليين :

الفرع الأول . رفع دعوى الإلغاء:

إذا أراد طالب شهادة التعمير معارضة موقف الإدارة فيمكنه رفع دعوى الإلغاء ضدّ قرارها القاضي بالرفض، و ذلك أمام المحكمة الإدارية لمكان وجود القطعة الأرضية الغرفة الإدارية المختصة على مستوى المجلس القضائي إذا كان القرار صادرا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، وذلك ضمن الآجال المحددة قانونا، و إذا تمّ الحكم بالإلغاء يمكن تقديم طلب جديد أمام نفس الجهة الإدارية .

الفرع الثاني . رفع دعوى التعويض:

يمكن لطالب شهادة التعمير إذا تضرّر من رفض الجهة الإدارية المختصة منحه هذه الشهادة، أو تأخّرت في تسليمها له، أو أنها منحتة إيّاها بموجب قرار غير مشروع و تعرّض للإلغاء من طرف الجهة القضائية المختصة، أن يرفع دعوى تعويض أمام المحكمة الإدارية المختصة الغرفة الإدارية مع ضرورة إثباته للخطأ المرفقي للإدارة و الضرر الذي أصابه جراء ذلك ¹ .

وفي إطار دعاوى القضاء الكامل نجد أن مجلس الدولة ذهب إلى القول بمناسبة نظره في قضية استئناف يتعلق بتسليم رخصة بناء أنّ القاضي الإداري لا يمكنه الاستجابة لطلب المعنى بإلزام الإدارة تسليم الرخصة ما لم يطعن بالإلغاء ضد قرار الرفض أولاً، نظرا لأن قاضي القضاء الكامل لا يستطيع تقدير الوقائع و الحال كذلك، و لا يمكنه تقدير نتائج وضعية مكرسة بموجب قرار لم ينتج أثره بعد ولم يخضع لرقابة قانونية ² . ³

الفصل الثاني: منازعات الرّخص والشهادات المتعلقة بالتّعمير

المطلب الثاني: تسوية المنازعات الناشئة عن شهادة التقسيم

في حالة رفض الجهة الإدارية المختصة تسليم شهادة التقسيم أو في حالة عدم ردّها يمكن للمتضرّر أن يتقدم بطعن سلّمي أمام الجهة الإدارية²، كما له الحق اللّجوء إلى القضاء المختص برفع دعوى أمام المحكمة الإدارية الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي التي يقع بدائرة اختصاصها العقار المراد تقسيمها إذا كان قرار الرفض صادرا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص أو الوالي¹، وأمام مجلس الدولة إذا كان قرار الرفض صادرا عن الوزير المكلف بالتعمير طبقا لنص المادة 901 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

المطلب الثالث: المنازعات المتعلقة بشهادة المطابقة

قد تثير شهادة المطابقة منازعات يختص بالنظر فيها القاضي الإداري، ومنازعات أخرى يختص بها القاضي الجزائري، وهو ما سنتعرّض له في الفرعين التاليين:

الفرع الأول . المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري:

إذا رفضت الجهة الإدارية المختصة منح شهادة المطابقة بموجب قرار إداري صادر عنها، فيمكن للمعني رفع دعوى إلغاء ضد هذا القرار أمام المحكمة الإدارية المختصة الغرفة الإدارية سواء كان صادرا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، وذلك خلال شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ القرار، وإذا تمّ القضاء بإلغاء قرار الرفض فللمعني تجديد طلبه أمام نفس الجهة، فإذا رفضت مرة أخرى بدون سبب يمكن له رفع دعوى القضاء الكامل يطلب فيها إلزام الإدارة تسليم شهادة المطابقة مرفوقة بالقرار القضائي الذي قضى بإلغاء قرار الرفض وقرار رفض التسليم غير المشروع، وبإثبات خطأ الإدارة بطلب التعويض عن التأخير في استغلال المبنى، كون هذه الشهادة هي بمثابة ترخيص الاستغلال¹، وفي هذا الإطار فقد ذهب مجلس الدولة في أحد قراراته إلى القضاء بعدم قبول دعوى إلزام وزير السكن بمنح المدعي شهادة المطابقة شكلا، كون هذه الدعوى لا تتعلق ببطلان قرار أو بمدى مشروعيته إحدى الإجراءات التي تكون المنازعة فيها من اختصاص مجلس الدولة.²

الفرع الثاني . المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائري :

إذا تبين للجهة الإدارية المختصة بمنح شهادة المطابقة من خلال المراقبة الميدانية القائمة بها اللجنة أن الأشغال المنجزة غير مطابقة للتصاميم المصادق عليها ورخصة البناء، تقوم بإعلام المعني بالأمر بإجراء المطابقة، وإذا لم يتم بذلك فيتمّ متابعته قضائيا، إذ يقوم العون المؤهل قانونا³ بتحرير

الفصل الثاني: منازعات الرّخص والشهادات المتعلقة بالتّعمير

محضر ضبط المخالفة المرتكبة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة، ونسخة منه إلى الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي خلال إثنان وسبعين 72 ساعة.

وفي هذه الحالة على القاضي الجزائري البت في الدعوى العمومية، إمّا بإلزام المعني القيام بالمطابقة، وفي حالة عدم امتثاله للقرار القضائي الصادر في الآجال المحددة يقوم رئيس البلدية أو الوالي المختصين بتنفيذ الأشغال المحددة في القرار على نفقة الشخص المخالف مع إمكانية تطبيق العقوبات المنصوص عليها في المادة 77¹ من قانون 90-29 المعدل والمتمم، وإمّا القضاء بالهدم الكلي أو الجزئي في أجل محدد.

المطلب الرابع: تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها في ظل قانون 08 - 15

لقد جاء قانون 08-15 المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها بأحكام جديدة في مجال التعمير بهدف وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات وتحقيق مطابقة البناءات المشيّد، أو التي في طور الإنجاز، وتنظيم استغلالها وردع مخالفات البناء والتعمير، وذلك بتأسيس أربعة عقود تعميم جديدة تطبق كل منها على نوع من البناءات التنفيذية المطبقة لهذا القانون.

وعليه سوف نتناول أولاً البناءات المعنية بتحقيق مطابقتها، ثم لكيفية تحقيق هذه المطابقة بتحديد الإجراءات اللازمة لذلك، ثم لكيفية إستئناف إتمام إنجاز البناءات غير المتممة، وأخيراً نتعرض للمخالفات المتعلقة بهذا الخصوص، وذلك كل وفق الفروع الأربعة التالية:

الفرع الأول . البناءات المعنية بتحقيق المطابقة:

بالرجوع إلى نص المادة 15 من قانون 08-15 فإن البناءات التي يجب تحقيق مطابقتها تتمثل

في:

- 1- البناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء.
- 2- البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة بناء وهي غير مطابقة لأحكامها.
- 3- البناءات المتممة بدون رخصة بناء.
- 4- البناءات غير المتممة وبدون رخصة بناء.

مع الإشارة إلى أنّ هناك بنايات لا يمكن تحقيق مطابقتها¹ وتتمثل بموجب نص المادة 16 من

هذا القانون في:

- 1- البناءات المشيّد في قطع أرضية مخصصة للارتفاعات ويمنع البناء عليها.
- 2- البناءات المتواجدة بالمواقع والمناطق المحمية.

الفصل الثاني: منازعات الرّخص والشهادات المتعلقة بالتّعمير

3- البنايات المشيّدّة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية.

4- البنايات المشيّدّة خرّقا لقواعد الأمن أو مشوهة للبيئة والمظهر العمراني.

5- البنايات المشكّلة عائقا أمام تشييد بنايات ذات منفعة عامة.

كما أنه طبقا لنص المادة 13 من هذا القانون فإن إنجاز وتهيئة واستغلال البنايات العسكرية التي تقوم بها وزارة الدفاع الوطني أو التي تتم لحسابها لا تخضع لتحقيق المطابقة.

الفرع الثاني - إجراءات تحقيق المطابقة:

قبل التطرّق لإجراءات تحقيق مطابقة البنايات، سنشير إلى عقود التعمير التي جاء بها قانون 15-08، حيث أنه بموجب المادة 19 منه يمكن لصاحب البناية غير المتممة عند نهاية أجل رخصة البناء الممنوحة أن يستفيد من "رخصة إتمام الإنجاز"²، كما أنه طبقا لنص المادة 20 من نفس القانون يمكن أن يستفيد من "شهادة مطابقة"³ كل صاحب بناية متممة وغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، أما البناية المتممة المنجزة بدون رخصة فيمكن لصاحبها الحصول على "رخصة بناء على سبيل التسوية" طبقا لنص المادة 21 من نفس القانون، في حين يمكن أن يتحصل صاحب البناية غير المتممة المنجزة دون رخصة بناء على "رخصة إتمام على سبيل التسوية" حسب نص المادة 22 من قانون 15-08.

إنّ المشرّع الجزائري أوجب على المالك وأصحاب المشاريع أو المتدخلين المؤهلين قانونا الذين تدخل بناياتهم في إطار أحكام المادة 15 من القانون 15-08 إتمام إنجاز¹ هذه البنايات وتحقيق مطابقتها²، وذلك بالتّصريح إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا طبقا لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 154-09 المحدّد لإجراءات تنفيذ التّصريح بمطابقة البنايات، ويجب على المصرّح سحب استمارة التّصريح³ من المجلس الشعبي البلدي لكان وجود البناية، ويعدّ هذا التّصريح في خمس نسخ طبقا للاستمارة النموذج، ويجب أن يتضمّن البيانات التالية طبقا لنص المادة 25 من قانون 15-08:

- اسم ولقب المالك أو القائم أو إسم الشركة لصاحب المشروع.
- طلب تحقيق مطابقة البناية أو رخصة إتمام الإنجاز.
- عنوان البناية وحالة تقدم الأشغال بها.
- مراجع رخصة البناء المسلمة وتاريخ انتهاء صلاحيتها إن وجدت.
- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري، بالنسبة للمباني المشيّدّة بدون رخصة بناء.

الفصل الثاني: منازعات الرّخص والشهادات المتعلقة بالتّعمير

➤ تاريخ بداية الأشغال وإتمامها عند الإقتضاء.

ويجب أن يرفق التصريح بكل الوثائق الثبوتية والبيانية المحددة بموجب نص المادة 04 من

المرسوم التنفيذي رقم 09-154 والمتمثلة فيما يلي:

أولاً: إذا تعلق الأمر بطلب رخصة إتمام:

وهنا نَميّز بين نوعين من البنائيات:

1- إذا كانت البناية غير متممة مطابقة لرخصة البناء المسلمة: يجب توافر الوثائق التالية:

➤ الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.

➤ بيان وصفي للأشغال المزمع إنجازها معد من طرف مهندس معماري معتمد.

➤ مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناية.

➤ أجل إتمام البناية يقيمه مهندس معماري معتمد طبقاً لنص المادة 29¹ من القانون 08-15.

2- إذا كانت البناية غير متممة وغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة:

➤ الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء.

➤ مخططات الهندسية المدنية للأشغال المنجزة.

➤ وثائق مكتوبة وبيانية معدة من طرف مهندس معماري ومهندس مدني معتمدان فيما يخص الأجزاء

المدخل عليها تعديلات.

➤ مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.

➤ أجل إتمام البناية يقيمه مهندس معماري معتمد طبقاً لأحكام المادة 29 من قانون 08-15.

ثانياً: إذا تعلق الأمر بطلب شهادة مطابقة لبناية متممة وغير مطابقة لرخصة البناء:

يجب توافر الوثائق التالية:

➤ الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة

➤ مخطّط الكتلة للبناية كما اكتملت بسلم 1/500.

➤ المخطّطات لكل طابق والواجهات كما اكتملت بسلم 1/50.

➤ مخططات الهندسية المدنية للأشغال المنجزة مع أخذ الخصوصيات الفيزيائية والميكانيكية للأرض

بعين الاعتبار.

➤ مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.

الفصل الثاني: منازعات الرّخص والشهادات المتعلقة بالتّعمير

ثالثًا: إذا تعلق الأمر بطلب رخصة بناء على سبيل التسوية لبناية متممة غير حائزة رخصة بناء:

➤ وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناءة كما اكتملت معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين.

➤ بيان وصفي للأشغال التي تم إنجازها.

➤ مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.

رابعًا: إذا تعلق الأمر بطلب رخصة إتمام على سبيل التسوية لبناية غير متممة وغير حائزة على رخصة بناء:

➤ الوثائق المكتوبة والبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناءة المبينة للأجزاء الباقي إنجازها معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين.

➤ أجل إتمام البناءة يتم تقديره من مهندس معماري معتمد طبقا لنص المادة 29 من قانون 08-15.

➤ مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.

ويتم إيداع التصريح لتحقيق مطابقة بناءة مرفقا حسب الحالة بأخذ الملفات المذكورة أعلاه لدى مصالح التعمير على مستوى المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود البناءة، مقابل وصل استلام مبيّن فيه تاريخ الإيداع وهوية المصّرح، ثم يدوّن في سجل خاص تسيّره مصالح التعمير التقنية مرقّم ومؤشّر عليه من طرف رئيس المحكمة المختص.¹

وإذا كان التصريح يتعلق ببناءة غير متممة، يجب على المصّرح إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي بوقف الأشغال ويطلب منه شهادة توقيف الأشغال² من أجل تحقيق المطابقة، وفي المقابل يتعيّن على أعوان البلدية المكلفين بالتعمير زيارة البناءة خلال ثمانية 08 أيام الموالية لإيداع التصريح، ويحرّرون محضر عدم المطابقة³ يبيّن فيه بدقة حالة البناءة، وإذا لم يتم توقيف الأشغال فورا في حالة عدم الإتمام يجب على الأعوان غلق الورشة¹ ويقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال أربع 04 نسخ من هذا التصريح مرفوقة بمحضر المعاينة والرأي المعلّل لمصالح التعمير التابعة للبلدية إلى مدير التعمير والبناءة للولاية خلال خمسة عشر 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع التصريح لدراسته² وتقوم بجمع لموافقات والآراء من المصالح المكلفة بالأماك الوطنية، ومصالح الحماية المدنية ومصالح الآثار والفلاحة³، التي عليها إبداء رأيها المعلّل خلال 15 يوما من تاريخ إخطارها، وفي حالة عدم ردّها يعتبر موافقة طبقا لنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154.

الفصل الثاني: منازعات الرّخص والشهادات المتعلقة بالتّعمير

وطبقا لنص المادة 30 من قانون 08-15 والمادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 تشكل مديرية التعمير والبناء ملفا⁴ لكل طلب تحقيق مطابقة وتدوّنه في سجل خاص ينشأ على مستواها، ثم تودعه لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة⁵ المكلفة بالبت في طلبات تحقيق المطابقة في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إخطارها، والتي يجب عليها أن تبت في هذه الطلبات خلال أجل ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ إخطارها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا لنص المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 والمادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المحدد لتشكيل لجنتي الدائرة والطن و كفيات سيرهما، ويمكن لهذه اللجنة أن تأمر مصالح الدولة أو البلدية المكلفة بالتعمير للقيام بالخبرة في إطار دراسة ملفات تحقيق المطابقة، ولها أن تستعين بأي شخص طبيعي أو معنوي.

وتقوم لجنة الدائرة عند نهاية أعمالها بإصدار قرار بالموافقة أو بالموافقة المقيدة بشروط أو بالرفض طبقا لنص المادة 41 من قانون 08-05، ثم ترسلها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص الذي يقوم بتسليم صاحب التصريح بحسب الحالة إما "رخصة بناء على سبيل التسوية" أو "رخصة إتمام الإنجاز" أو "شهادة مطابقة"، وهذا في حالة الموافقة، أما في حالة الرفض تقوم لجنة الدائرة بإرسال قرارها في أجل شهر واحد لرئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقوم بتبليغه معلا في أجل 15 يوما بعد استلامه طبقا لنص المادة 45 من قانون رقم 08-15.

عند تبليغ قرار اللجنة الدائرة بالرفض للمصّرح يمكن له الطعن فيه كتابيا لدى لجنة الطعن المنشأة بموجب نص المادة 47 من القانون 08-15 والتي حدّدت تشكيليتها بموجب المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155¹ وذلك في أجل ثلاثين يوما من تاريخ التبليغ مقابل وصل استلام، ويجب عليها البت في الطعن خلال 30 يوما من تاريخ الإيداع، وبعد القيام بالتحقيقات ودراسة طلب الطعن تبليغ قرارها للجنة الدائرة الذي على أساسه تفصل بصفة نهائية لجنة الدائرة في طلب تحقيق المطابقة وتبليغه للمعني، وفي حالة الرفض يمكن للمعني رفع طعن ضد قرار لجنة الطعن الولائية أمام المحكمة الإدارية المختصة خلال الشهر الموالي لتبليغه بالقرار طبقا لنص المادة 52 من قانون 08-08 . 15

وتجدر الإشارة إلى أنه طبقا لنص المادة 53 من قانون 08-15 فإن المستفيد من رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز² ملزم تحت طائلة سحبها منه إيداع طلب شهادة المطابقة.

الفصل الثاني: منازعات الرّخص والشهادات المتعلقة بالتّعمير

الفرع الثالث . إجراءات إستئناف إتمام إنجاز الأشغال:

بالرجوع إلى نص المادة 56 من قانون 08-15 فإن المشرّع ألزم المالك أو صاحب المشروع إذا أراد استئناف ومواصلة إنجاز الأشغال وإتمامها أن يقدم طلبا بفتح الورشة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، الذي في حالة قبوله للطلب يسلم له رخصة فتح الورشة خلال ثمانية 08 أيام.

ويجب على المستفيد من رخصة فتح الورشة أن يقوم بوضع سياج الحماية ولافتة مرئية تدلّ على أشغال إتمام الإنجاز، وينطلق في هذه الأشغال خلال ثلاثة أشهر من تاريخ تسليم رخصة إتمام الإنجاز، وعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يقوم شخصا أو عن طريق أعيانه المؤهلين خلال المدة المحددة في رخصة إتمام الإنجاز بالمراقبة لمعاينة انطلاق أشغال الإتمام.¹

كما أنه يتعيّن على المالك أو صاحب المشروع عند الانتهاء من أشغال الإنجاز طلب شهادة مطابقة يودعه أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل ثلاثة أشهر من التاريخ المحدد في رخصة إتمام إنجاز البناية² وهذا يمنح له حق الربط بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية.

الفرع الرابع . المخالفات المتعلقة بتحقيق مطابقة البناءات واتمام انجازها:

لمعرفة هذه المخالفات، لأبد من تحديد طبيعتها والجزاءات المقررة لها . و تكييفها القانوني وكيفية معابنتها، وذلك ما يلي :

أولا . طبيعة هذه المخالفات والجزاءات المقررة لها :

بالرجوع إلى نصوص المواد من 80 إلى 91 من قانون 08-15 تبين أن هناك مخالفات

تتعلق بتحقيق المطابقة، و مخالفات متعلّقة بإتمام الانجاز، وهي تتمثل في :

1- عدم أتمام أشغال الانجاز في الأجل المحدد في رخصة إتمام الانجاز ، طبقا لنص المادة 80 من قانون 08-15 فعوقبتها الغرامة قدرها من عشرين ألف إلى خمسين ألفا دج .

2- عدم القيام بتحقيق المطابقة في الأجل المحدد :عقوبتها طبقا لنص المادة 81 من نفس القانون المذكور أعلاه غرامة تتراوح من 5 آلاف دج إلى عشرين ألفا دج .

3- شغل أو إستغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها : عقوبتها طبقا لنص المادة 82 من نفس القانون غرامة تتراوح ما بين عشرين ألفا و خمسين ألفا دج، و يمكن للجهة القضائية الأمر

بإخلاء الأماكن فورا، و في حالة عدم امتثال المخالف يمكن الحكم عليه بعقوبة الحبس تتراوح ما بين 6 أشهر إلى 12 شهرا و تضاعف الغرامة .

الفصل الثاني: منازعات الرّخص والشهادات المتعلقة بالتّعمير

4- عدم التصريح ببنائية غير متممة أو تتطلب تحقيق مطابقة : بالرجوع إلى نص المادة 83 من نفس القانون فعقوبتها غرامة تتراوح ما بين مئة ألف إلى ثلاث مائة ألف دج، و يمكن الأمر بالهدم ثقة المخالف في حالة عدم امتثاله .

5- الإدلاء بتصريح كاذب متعلق بإتمام إنجاز الأشغال: بالرجوع إلى قانون العقوبات فعقوبتها طبقا لنص المادة 223 منه، الحبس من 03 أشهر إلى 03 سنوات وغرامة تتراوح بين 500 دج إلى 05 آلاف دج.

6- استئناف أشغال البناء قبل تحقيق مطابقته : عقوبتها طبقا لنص المادة 85 من القانون المذكور هي الغرامة من خمسين ألفا إلى مئة ألف دج و تضاعف في حالة العود .

7- عدم الإيقاف الفوري للأشغال : عقوبتها بموجب نص المادة 86 من نفس القانون غرامة قدرها من خمسة آلاف إلى عشرين ألفا دج .

8- عدم إيداع طلب إتمام الانجاز أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد : بالرجوع إلى نص المادة 87 من نفس القانون عقوبتها غرامة تتراوح ما بين خمسين ألف إلى مائة ألف دج .

9- الربط المؤقت أو النهائي للبنائية غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على التوالي على رخصة البناء أو شهادة المطابقة : عقوبتها الغرامة ما بين خمسين ألفا ومئة ألف دج طبقا لنص المادة 88 من نفس القانون، ويمكن تطبيق نفس العقوبة على المقاول المنجز للأشغال أو عون المؤسسة المرخص بذلك ، و قد تضاعف الغرامة في حالة العود ..

وقد تصدر الجهة القضائية أمر للمخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية على نفقته .

10- فتح ورشة إتمام الانجاز دون ترخيص مسبق أو عدم وضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال اتمام الانجاز : عقوبتها الغرامة ما بين خمسة آلاف و عشرة آلاف دج طبقا لنص المادة 89 من نفس القانون ، و تضاعف الغرامة في حالة العود .

11- عدم الشروع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز: بالرجوع إلى نص المادة 90 من نفس القانون عقوبتها الغرامة من عشرة آلاف إلى ثلاثين ألفا دج .

الفصل الثاني: منازعات الرّخص والشهادات المتعلقة بالتّعمير

12- وضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي : عقوبتها طبقا لنص المادة 91 من نفس القانون غرامة قدرها من خمسة آلاف إلى عشرين ألفا دج و تضاعف في حالة العود .

13- عدم تقديم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال في الأجل القانوني : طبقا نص المادة 92 من قانون 08-15 عقوبتها الغرامة من عشرة آلاف إلى خمسين ألفا دج، وتضاعف في حالة العود .

ثانيا: التكييف القانوني لهذه المخالفات و كيفية معابنتها :

من خلال الجزاءات المقررة لها بموجب القانون 08-15 والمذكور أعلاه فيمكن القول أن هذه المخالفات تتراوح ما بين الجنح والمخالفات .

أما بالنسبة لكيفية معابنتها فهي تخضع في ذلك لنفس الإجراءات و الكيفيات المتعلقة بمعابنة المخالفات المتعلقة برخصة التجزئة ورخصة البناء والمنصوص عليها ضمن قانون 08-15. وتجدر الإشارة في الأخير إلى أن إجراءات تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها ينتهي مفعولها في أجل 05 سنوات إبتداء من تاريخ نشر القانون المتعلق بها طبقا لنص المادة 94 منه .

الفصل الثاني: منازعات الرّخص والشهادات المتعلقة بالتّعمير

خلاصة الفصل:

يتولد عن تطبيق قواعد قانون التعمير منازعات مختلفة الأنواع و المضمون و الآثار تتميز كل واحدة منها بالنظر إلى طبيعتها المتصلة ذاتها بأطراف المنازعة وموضوعها، فالمنازعة الإدارية تنشأ من الأعمال الصادرة من الفاعلين و القائمين على شؤون التعمير والمخاطبين بها و تتعلق بالمنازعات الطارئة حول أدوات التعمير (مخططات التعمير أو ميدان الرخص رخصة البناء الهدم....) مع أيلولة الاختصاص للقضاء الإداري، أما المنازعات المتصلة بتسليط عقوبات جزائية فينفرد بها القضاء الجزائي وفق المبادئ و الإجراءات المطبقة في هذا المجال، أما المنازعات ذات الطابع المدني الموكل للفصل فيها للقضاء العادي فهي تلك التي تنشأ بين أشخاص القانون الخاص أصلا و لكنها مرتبطة بتطبيق بعض مظاهر قانون التعمير.

الخاتمة

إنّ تطوّر المجال العمراني يسير على وتيرة التطوّر الاجتماعي الاقتصادي ، و نظرا لغياب الضمير الإنساني في هذا المجال بسبب الغاية المادية ارتفعت نسبة البناء المخالف لقواعد التهيئة والتعمير المسطرة بعدة نصوص من طرف المشرع الجزائري .

ولتشديد الرقابة الإدارية على هذه الأشغال بذل المشرع جهودا كبيرة لمكافحة المخالفات في مجال العمران والقضاء على البناء الفوضوي، بوضع أدوات تهدف إلى تحقيق التوجّهات العمرانية العامة وتجسيد السياسة العمرانية والتي تتمثل في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي المتميزة بإجراءات عديدة بدءا من مرحلة التحضير إلى غاية المصادقة عليها، كما أسند للسلطة الإدارية المختصة مهمة الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير سواء بصفة قبلية من خلال رخص التجزئة والبناء والهدم وشهادتي التعمير والتقسيم، أو بصفة بعدية من خلال شهادة المطابقة، وكذلك عقود التعمير الجديدة التي تضمنها القانون المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها الصادر مؤخرا، الذي يهدف خصوصا إلى وضع حد لعدم إنهاء البناءات وتسوية البناءات المنجزة بصفة غير قانونية، والتي تتمثل في رخصة البناء على سبيل التسوية ورخصة إتمام الإنجاز ورخصة إتمام الانجاز على سبيل التسوية وشهادة المطابقة، وهي في مجملها لا يمكن أن تخرج عن الأحكام المحددة لها بموجب أدوات التعمير .

كما أن المشرع لتحقيق أهداف السياسة العمرانية، أنشأ جهاز للشرطة العمرانية وفرقا للتحقيق والمتابعة للقيام بالرقابة الميدانية من خلال المعاينة، كما أنشأ في إطار تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها لجنة الدائرة ولجنة الطعن مكلفتين بالبتّ في تحقيق المطابقة، كما أنه أقرّ إجراءات صارمة من أجل تجنّب مخاطر الكوارث الطبيعية باشتراط دراسة نوعية التربة وإسناد الاختصاص في إعداد المشاريع وطلبات رخص وشهادات التعمير لمهندس في الهندسة المدنية ومهندس معماري .

وبذلك يكون المشرع من خلال أدوات التهيئة والتعمير والرخص والشهادات قد حدّ من حرية الأفراد وقيدّها بإجراءات وقواعد من خلال الضبط الإداري بهدف حماية حقوق الغير وتنظيم الأشغال وخلق التوازن بين الحق في النشاط العمراني والمحافظة على النظام العام وتحقيق المصلحة العامة .

إلا أنه و رغم كل ما سبق، يمكن حوصلة بعض الملاحظات حول النصوص المنظمة لهذا النوع مع الرقابة لاسيما من خلال الرخص و الشهادات، و ذلك كما يلي:

1- إن المشرع العمراني لم يفصل بين اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي في تنفيذ القرار القضائي بالمطابقة أو الهدم عند عدم امتثال المخالف للحكم الصادر بعد معاينة الأشغال غير المطابقة لأحكام رخصة البناء.

2- أنّ الكثير من الصلاحيات الممنوحة لرئيس البلدية في مجال حماية النظام العام العمراني تبقى غير مفعلة مبدئيا، بمعنى صلاحيات ساكنة بسبب انعدام الجانب الردعي في حالة تقاعس رئيس البلدية عن أداء مهامه بسبب المحاباة وتغليب المصلحة الذاتية، مما نتج عن ذلك انتشار مذهل للبنىات الفوضوية.

3- سنّ المشرع لتشريعات وقوانين ظرفية كردّ فعل عن وضعيات استثنائية خلقتها ظروف طارئة دون دراسة عقلانية تخضع لاعتبارات موضوعية، مما نتج عنه منح الاختصاص في المحافظة عن النظام العام العمراني لجهات لا علاقة لها بذلك، كإسناد سلطة تصحيح الإجراءات للقاضي الجزائي في حالة عدم مطابقة الأشغال المنجزة للرخصة المسلمة، كما أن محاضر البناء بدون رخصة لا تحوّل للقضاء وإنما لمصالح البلدية للقيام بالهدم.

4- لم ينص المشرع على وجوب إرفاق طلب رخصة البناء بعقد الامتياز طالما سمح لصاحب الإمتياز الحصول عليها بموجب القانون 97.02

5- لم يشر المشرع لا مكانية الطعن في قرار رفض منح شهادة التقسيم، كما لم ينص على إرفاق طلب شهادة التعمير بسند مثبت لصفة طالبها.

نستنتج مما سبق أن المشرع بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 أدخل العديد من التعديلات على عقود التعمير (رخص وشهادات التعمير نوجز أهمها فيما يلي:

- إستحدث المشرع وثيقة أخرى سماها بـ "بطاقة المعلومات" التي يمكن أن يطلبها كل معني بحقوق البناء، غير أنها لا تحل في أي حال من الأحوال محل شهادة التعمير.

- أن المشرع عدل صلاحية شهادة التعمير وربطها بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي، بعدما كانت صلاحيتها محددة بسنة واحدة من تاريخ تسليمها. بالإضافة لبطاقة المعلومات إستحدث المشرع وثيقة أخرى أطلق عليها "شهادة قابلية الإستغلال" فرضها على المستفيد

من رخصة التجزئة، الذي يطلبها لإثبات مطابقة الأشغال الرخصة التجزئة وإتمام جميع الشبكات والتجهيزات. .

- أن المشرع قام بإنشاء مصلحة الشباك الوحيد لدراسة ملفات التعمير من أجل تسهيل وتبسيط وتسريع عملية تسليم الرخص والشهادات.

- أن المشرع قام بتقليص الآجال المتعلقة بتسليم مختلف عقود التعمير: فأصبحت مثلا تسلم شهادة التعمير في أجل (15) يوما عوضا عن شهر، وشهادة التقسيم في أجل شهر عوضا عن شهرين ورخصة التجزئة في أجل شهرين عوضا عن ثلاثة أشهر، أما رخصة البناء فأصبحت تسلم في أجل عشرين (20) يوما فقط. وخيرا ما فعل المشرع عندما قام بتقليص هذه الآجال من أجل تسريع دراسة الملفات وعدم تعطيل شؤون المعني بالأمر.

- فيما يتعلق بإجراءات الطعن في عقود التعمير أصبح المعني بالأمر بموجب هذا المرسوم يقدم طعنا أوليا للولاية التي لها أجل (15) يوما للرد عليه، وفي حالة عدم ردها يكون له أن يقدم طعنا ثانياً لدى الوزارة التي تلزم مصالح التعمير على مستوى الولاية بالرد على طلبه. كما يحق للمعني بالأمر رفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة. .

- أضاف المشرع بموجب هذا المرسوم أجهزة أطلق عليها "أجهزة التنفيذ" والتي هي عبارة عن "جان" تنشأ لدى الوزير المكلف بالعمران ولدى كل وال ورئيس مجلس شعبي بلدي، تكلف بمراقبة الأشغال طبقا للرخص المسلمة، وكذا متابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في مجال تسليم عقود التعمير.

وفي الأخير يمكن تقديم بعض الاقتراحات المتمثلة في :

1- الفصل بين اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي في تنفيذ القرار القضائي بالمطابقة أو الهدم أو تحديد حالاته.

2- النص على ارفاق طلب شهادة التعمير بسند يثبت صفة طالبها والنص صراحة بحق طالب شهادة التقسيم في الطعن في قرار الرفض أو سكوت الجهة المختصة.

3- ضرورة إدخال نص عقابي في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتم وذلك في حالة تقاعس رئيس البلدية عن إصدار قرار الهدم بالنسبة للبنىات غير المرخص بها ويكون بالصيغة التالية : " يعاقب رئيس البلدية في حالة عدم إصداره لقرار

- الهدم خلال الآجال وبالكيفيات المنصوص عليها في المادة 76 مكرر 4 من هذا القانون بغرامة مالية يتراوح ما بين 50.000 دج إلى 500.000 دج "
- 4- ضرورة إجراء دورات تدريبية لرؤساء البلديات حول قانون التعمير لإدراك مهامهم في هذا المجال و أدائها بصورة فعّالة.
- 5- ضرورة تحسيس القضاة بالدور المنوط بهم في مجال حماية النظام العام العمراني، من خلال تكوين متخصصّ وتدريب متواصل مع الرقابة الصارمة من طرف الجهات المختصة، وتفعيل دور النيابة العامة بتقديمها الطلبات أثناء مباشرة الدعوى العمومية الرامية إلى الحكم بالإجراءات التصحيحية في مجال البناء غير المطابق لرخصة البناء .
- 6- التزام الهيئات الإدارية بتطبيق القانون فيما يتعلق بتحقيق مطابق البناء وإتمام إنجازها ولاسيما تسوية وضعية البناء المنجزة بصفة غير قانونية .
- 7- التزام القاضي الإداري بتطبيق القانون ومنح أوامر الإدارة في هذا المجال لكونه يمثل الجهة الوحيدة التي يستند بها المواطن.

قائمة المراجع

أولاً - قائمة المراجع باللغة العربية:

1 . النصوص الرسمية:

أ- الأوامر:

1- الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26-09-1975 يتضمن القانون المدني المعدل و المتمم جريدة رسمية رقم 78.

2 - الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12-11-1975 المتعلق بإعادة مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري العقاري جريدة رسمية رقم 92

ب- القوانين:

1- القانون رقم 82 - 02 المؤرخ في 06-02-1982 يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء جريدة رسمية رقم 06.

2- القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 18-11-1990 يتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، جريدة رسمية رقم 49 .

3- القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 01-12-1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل المتمم، جريدة رسمية رقم 52 .

4- القانون رقم 90 - 30 المؤرخ في 01-12-1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية رقم 52 .

5- القانون رقم 97 - 02 المؤرخ في 31-12-1997 يتضمن قانون المالية لسنة 1998. جريدة رسمية رقم 89 .

6- القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15-06-1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي، جريدة رسمية رقم 44

7- القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17-02-2003 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، جريدة رسمية رقم 11.

8- القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14-08-2004 يعدل و يتم القانون رقم 90-29، جريدة رسمية رقم 51 .

- 9- القانون رقم 06-04 المؤرخ في 14-08-2004 يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94-07 . جريدة رسمية رقم 51
- 10 -القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25-02-2008 المتضمن الإجراءات المدنية الإدارية، جريدة رسمية رقم 21.
- 11 - القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20-07-2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات إتمام انجازها، جريدة رسمية رقم 44.
- ج- المراسيم التشريعية:
- 1 - المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01-03-1993 يتعلق بالنشاط العقاري، جريدة رسمية رقم 14.
- 2 - المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18-05-1994 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري، جريدة رسمية رقم 32.
- د - المراسيم:
- 1 . المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية رقم 30.
- ج - المراسيم التنفيذية:
- 01- المرسوم التنفيذي رقم 90-78 المؤرخ في 27-02-1990 يتعلق بدراسات مدى التأثير على البيئة جريدة رسمية رقم 10.
- 02- المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28-05-1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير و البناء. جريدة رسمية رقم 26
- 03- المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 ، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، عدد الجريدة الرسمية 7 المؤرخة في 12 فبراير 2015
- 04- المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28-05-1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، جريدة رسمية 26.
- 05- المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28-05-1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة بها، جريدة رسمية رقم 28.

06- المرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07-01-2006 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 91-176، جريدة رسمية رقم 01.

07- المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30-01-2006 يحدد شروط و كفيات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير ومعانيها و كذا إجراءات المراقبة، جريدة رسمية رقم 06.

08- المرسوم التنفيذي رقم 07-145 المؤرخ في 19-05-2007 يحدد مجال تطبيق رقم محتوى كفيات المصادقة على دراسة مدى التأثير البيئية، جريدة رسمية رقم 34.

09- المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02-05-2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البيانات، جريدة رسمية رقم 27.

10- المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 02-05-2009 يحدد تشكيلتي لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبحث في تحقيق مطابقة البيانات و كفيات سيرهما، جريدة رسمية رقم 27.

11- المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المؤرخ في 02-05-2009 يحدد إجراءات شروط و كفيات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرهما، ج.ر، 27

12- المرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 22-09-2009 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 91-176 جريدة رسمية رقم 55.

خ-المذكرات:

01- المذكرة رقم 689 المؤرخة في 12-02-1995 تتعلق ببيوم دراسي حول الإشهار العقاري الصادرة عن وزارة المالية، مديرية أملاك الدولة.

02- المذكرة رقم 1479 المؤرخة في 28-03-2000 تتضمن دور المحافظ العقارية في نظر بعض الأحكام التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالتعمير و البناء.

2. المؤلفات:

أ. المؤلفات المتخصصة :

01- د. الاودن عبد السميع، المسؤولية الجنائية في البناء و الهدم القائمين بالتشييد. مكتبة الإشعاع الإسكندرية، طبعة 2000

- 02- د. حامد عبد الحليم الشريف، المشكلات العلمية في جريمة البناء بدون ترخيص، بدون دار نشر، طبعة 1993.
- 03- د. عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها القاهرة: دار الفجر للنشر والتوزيع، طبعة 2005.
- 04- د. عبد الناصر توفيق العطار، تشريعات تنظيم المباني و مسؤولية المهندس و المقاول، مطبعة السعادة، دون طبعة.
- 05- د. السيد أحمد سرحان، تراخيص أعمال البناء و الهدم بين تشريعات البناء و الأوامر العسكرية و القرارات الوزارية و احدث أحكام القضاء، مصر، دار النهضة العربية سنة 2002.
- 06- د. محمد أحمد فتح الباب، النظام القانوني لأحكام البناء في مصر، مصر : دار النهضة العربية طبعة 02، سنة 1999-2000.
- ب . المؤلفات العامة:
- 01- د. السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج7، مجلد 1، العقود الواردة ع العمل، بيروت، منشورات الحلبي الحقوقية طبعة 1998
- 02- د. السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج8، حق، بيروت : منشورات الحلبي الحقوقية طبعة 1998.
- 03- د. الشواربي عبد الحميد، تشريعات البلدية، الإسكندرية، منشأة المعارف، طبعة رقم 05 سنة 1997 .
- 04- حمدي باشا عمر القضاء العقاري، الجزائر، دار هومة، طبعة 2003.
- 05- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و احدث الأحكام، الجزائر، دار هومة، طبعة 2002.
- 06- حمدي باشا عمر زروقي المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات و احدث الأحكام الطبعة العاشرة، الجزائر، دار هومة، سنة 2008
- 07- شامة سماعيل، النظام القانوني للتوجيه العقاري دراسة وصفية و تحليلية . الجزائر، دار هومة، طبعة 2004
- 08- شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظرية الاختصاص، ج3، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية طبعة 2005

09- يحيوي أعر، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية، الجزائر، دار هومة طبعة 2004

3. الرسائل الجامعية:

01- عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، رسالة دكتوراه، غير منشورة جامعة قسنطينة .

02- بن لطرش منى، رخصة البناء، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة.

03- سبتي محمد، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع الإدارة والمالية كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2002/2000

04- مجاجي منصور، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون؟، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة 2001/2000

05- دريم عائدة الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، فرع قانون عقاري، المركز الجامعي بسوق أهراس سنة 2007-2008

06- رواينية شمس الدين، قواعد التهيئة والتعمير من حيث رقابة الإدارة ومنازعات رخصة، مذكرة نهاية التكوين المدرسة العليا للقضاء.

07- بلعيد فرحات، شهادة القسمة في مجال التعمير، مذكرة التخصص، عقاري، الدفعة الثالثة 2003

08- بكرابي سهيلة واقشيش فاطمة، الشروط القانونية لتقسيم و تجزئة الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج، فرع قانون عقاري، غير منشور جامعة التكوين المتواصل، مركزا لبليدة جويلية 2005

4. المقالات :

أ- المقالات المتخصصة :

01- د. العطار عبد الناصر توفيق، دراسة في تشريعات المباني، مقال منشور بمجلة إدارة قضايا الحكومة الصادرة عن هيئة قضايا الدولة، مصر، عدد 03، سبتمبر 1968.

02- د. بعلي محمد الصغير، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة عدد 01 مارس 2007.

03- بوريس زيدان، علاقة التوثيق بالنشاط العمراني، مقال منشور بمجلة الموثق الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين الجزائر عدد 10 سنة 2000.

04- د. عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة الفكر البرلماني، الصادرة عن مجلس الأمة، الجزائر، عدد 09 جويلية 2005.

05- حمدي باشا عمر، رخصة البناء، ج2، مقال منشور بمجلة الموثق الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، عدد 09- سنة 2002.

06- أبركان فريدة، رقابة القاضي الإداري على السلطة النقدية للإدارة، مقال منشور بمجلة مجلس الدولة، العدد 01، الجزائر.

أ - صليح سعد : مداخلة بعنوان سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران في إطار فعاليات اليوم الدراسي حول التهيئة والتعمير سكيكدة 2009
5. الدوريات :

أ - المجالات القضائية :

01- المجلة القضائية الصادرة عن قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزائر، عدد 01، لسنة 1992.

02- المجلة القضائية الصادرة عن قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزائر، عدد 02، لسنة 1991.

03- المجلة القضائية الصادرة عن قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزائر، عدد 03، لسنة 1991.

04- مجلس الدولة، العدد 03، جانفي - جوان، لسنة 2003.

ب- مجلة الاجتهاد القضائي :

01- مجلة الاجتهاد القضائي، ديوان المطبوعات الجامعية، عدد خاص لسنة 1987

ج- مجلة التطبيقات القضائية :

01- مجلة التطبيقات القضائية في المادة العقارية، الصادرة عن قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزائر، سنة 1995 ت-دليل المواطن، مديرية التعمير و البناء، ولاية البليدة.

د- نشرة القضاة :

01- نشرة القضاة الصادرة عن قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزائر، عدد 51 لسنة 1997.

ثانيا . قائمة المراجع باللغة الفرنسية :

Ouvrages :-

A-ouvrages spécialisés :

01-Jacquot Henri et Priet François ; droit de l'urbanisme ; Dalloz ; Delta ; 3 é Edition 1998

02-Patrik Gérard Pratique de droit de l'urbanisme V urbanisme réglementaire individuel et opérationnel. Eyrolles Paris ; 3e Edition

B- ouvrages générales :

01-G. peiser ; Droit administratif ; Edition ; Dalloz ; 1971.

02-Prien ; Michel ; Droit de l'environnement, Delta, Beyrouth 2001

الملاحق

الصفحة	المحتوى
	كلمة شكر
	الإهداء
	ملخص الدراسة
	فهرس المحتويات
أ	مقدمة
الفصل الأول: الرّخص والشهادات المتعلقة بالتّعمير	
5	تمهيد
6	المبحث الأول: الرّخص المتعلقة بالتّعمير
6	المطلب الأول: رخصة التجزئة
6	الفرع الأول: مفهوم رخصة التجزئة
8	الفرع الثاني: شروط و إجراءات الحصول على رخصة التجزئة
14	الفرع الثالث: تنفيذ أشغال التجزئة
15	المطلب الثاني: رخصة البناء
16	الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء
20	الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء
23	الفرع الثالث: إجراءات الحصول على رخصة البناء
36	المطلب الثالث: رخصة الهدم
36	الفرع الأول: مفهوم رخصة الهدم
37	الفرع الثاني: أهميّة رخصة الهدم
37	الفرع الثالث: إجراءات الحصول على رخصة الهدم
40	المبحث الثاني: الشّهادات المتعلقة بالتّعمير
40	المطلب الأول: شهادة التعمير
40	الفرع الأول: أصل نشأة شهادة التعمير
41	الفرع الثاني: مفهوم شهادة التعمير
41	الفرع الثالث: إجراءات الحصول على شهادة التعمير
44	المطلب الثاني: شهادة التقسيم
45	الفرع الأول: مفهوم شهادة التقسيم
45	الفرع الثاني: علاقة شهادة التقسيم برخص التعمير الأخرى

46	الفرع الثالث: شروط وإجراءات الحصول على شهادة التقسيم
49	المطلب الثالث: شهادة المطابقة
49	الفرع الأول: مفهوم شهادة المطابقة
50	الفرع الثاني: إجراءات الحصول على شهادة المطابقة
53	خلاصة الفصل
الفصل الثاني: منازعات الرخص و الشهادات المتعلقة بالتعمير	
55	المبحث الأول: منازعات الرخص المتعلقة بالتعمير.
55	المطلب الأول: تسوية المنازعات المتعلقة برخصة التجزئة
55	الفرع الأول . المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري
55	الفرع الثاني . المنازعات التي يختص بها القاضي المدني
55	الفرع الثالث . المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي
58	المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة برخصة البناء
58	الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري
60	الفرع الثاني . المنازعات التي يختص بها القاضي المدني
61	الفرع الثالث . المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي
65	المطلب الثالث: المنازعات المتعلقة برخصة الهدم
65	الفرع الأول . المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري
66	الفرع الثاني . المنازعات التي يختص بها القاضي العادي
67	المبحث الثاني: منازعات الشهادات المتعلقة بالتعمير
67	المطلب الأول: المنازعات المتعلقة بشهادة التعمير
67	الفرع الأول . رفع دعوى الإلغاء
67	الفرع الثاني . رفع دعوى التعويض
68	المطلب الثاني: تسوية المنازعات الناشئة عن شهادة التقسيم
68	المطلب الثالث: المنازعات المتعلقة بشهادة المطابقة
68	الفرع الأول . المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري
68	الفرع الثاني . المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي
69	المطلب الرابع: تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها في ظل قانون 08 - 15
69	الفرع الأول . البناءات المعنية بتحقيق المطابقة
70	الفرع الثاني . إجراءات تحقيق المطابقة

74	الفرع الثالث . إجراءات إستئناف إتمام إنجاز الأشغال
74	الفرع الرابع . المخالفات المتعلقة بتحقيق مطابقة البناءات واطمام انجازها
77	خلاصة الفصل
79	الخاتمة
	قائمة المراجع
	ملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دايرة :
بلدية :

لوحة الورشة

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

الملف رقم

1 - رخصة مسطرة بتاريخ

2 - مشروع إنجاز / هدم

الذي يقدر علوه (رخصة البناء) بـ

وتقدر مساحة القطعة الأرضية (رخصة البناء) بـ

حيث يقدر علو العمارة (رخصة الهدم) بـ

وتقدر مساحة العمارة (رخصة الهدم) بـ

وعدد الحصص الناتجة (رخصة التجزئة) هو

وتقدر المساحة المتوسطة للحصص (رخصة التجزئة) بـ

3 - صاحب المشروع :

4 - المشرف على الإنجاز :

5 - المؤسسة المكلفة بالإنجاز :

6 - أجل الإنجاز :

7 - تاريخ فتح الورشة :

ملاحظة : بالنسبة لرخصة البناء، يمكن كل شخص معني الاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب بمقر المجلس
الشعبي البلدي وذلك لمدة سنة (1) وشهر واحد (1)، ابتداء من تاريخ التبليغ بقرار رخصة البناء.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

بطاقة المعلومات

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

رقم
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
 نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
 من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد)
 الساكنة(ة) بـ
 بخصوص المواصفات العمرانية والمعمارية للقطعة الأرضية الواقعة بـ :
 بمقتضى
 وبمقتضى
 وبمقتضى

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يتم إعداد بطاقة المعلومات 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 : تستعمل بطاقة المعلومات على سبيل الإشارة لأغراض مفيدة ولا تحل محل شهادة التعمير .

المادة 4 : تقدر مدة الصلاحية بثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ هذه البطاقة.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دايرة :
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 كيفية
تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم
المجلس الشعبي البلدي لبلدية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد)
السكان(ة) بـ
بخصوص المواصفات العمرانية والمعمارية للقطعة الأرضية الواقعة بـ :
بمقتضى /
وبمقتضى
وبمقتضى

يقرر ما يأتي :

المادة الاولى : 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 بمدى 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

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 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 كيفية
 تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
 نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
 من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....
 الساكنة(ة) ب.....
 بخصوص أشغال :.....
 بمقتضى.....
 وبمقتضى.....
 وبمقتضى.....
 وبمقتضى رخصة البناء المسلمة تحت رقم بتاريخ.....
 وبمقتضى محضر جرد رقم الذي تم إعداده بتاريخ.....
 بالنسبة للبناءات المسترجعة من الجمهور والبناءات ذات الاستعمال السكني الجماعي والتجهيزات :
 وبمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف مصالح المركز التقني للبناء
 تحت رقم بتاريخ.....

يقدر ما يأتي :

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

.....

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

- /1
 /2
 /3
 /4
 /5
 /6
 /7
 /8
 /9

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 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 كيفيات 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)
 الساكنة (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

يقرو ما يأتي :

المادة الأولى : يخضع تسليم شهادة التقسيم للتحتفظات الآتية :

.....

المادة 2 : تتمثل الحصص الناتجة عن شهادة التقسيم ومساحتها في :

.....

المادة 3 : مدة صلاحية شهادة التقسيم هي ثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
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 التعمير 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 /الآنسة/ السيد).....

السكان (ة) ب :

بخصوص أشغال.....

بمقتضى.....

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 ومساحتها 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 أجال إنجاز الأشغال، وبعد تقييم وتقدير السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة،

إلا أنه، في حالة ما إذا تم الترخيص بإنجاز الأشغال في مراحل، فإن الأجل المحدد والمقررة لإنجازها في الفقرة

أعلاه، تطبق على أشغال مختلف المراحل.

المادة 5 : في حالة ما إذا أصبحت رخصة البناء ملغاة، لا يمكن متابعة العملية إلا فيما يخص المراحل التي تم

الانتهاء من أشغال التهيئة فيها.

المادة 6 : عند إتمام أشغال التهيئة، يطلب المستفيد من رخصة التجزئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان

التجزئة تسليم شهادة تهيئة تثبت مطابقة الأشغال وإتمامها.

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

المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم ويتحمل كل الأخطار.

المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة 10 : تنشر السلطة التي وافقت على تجزئة قطعة الأرض، على نفقة صاحب الطلب، القرار المتضمن رخصة

التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/

الوالي/

وزير السكن والعمران والمدينة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دايرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير 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، الأتسة، 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 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 الأجل المحددة أعلاه.

المادة 5 : تلتصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية للصف 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 الأتطور 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 والمشرقون على الإنجاز 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 :
دايرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن رخصة الهدم

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

رقم
المجلس الشعبي البلدي لبلدية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لـ :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
من طرف (السيدة، الأئمة، السيد)
السكن (ة) بـ :
بخصوص أشغال
بمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد لـ 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 بإيجاز الأشغال على مسؤوليتهم ويتحمل كل الأخطار.

المادة 6 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

وصل إيداع الملف

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

ملف رقم :

1 - اسم ولقب صاحب الطلب :

2 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

بلدية :

رقم الهاتف :

3 - نوع المشروع :

4 - عنوان المشروع :

5 - الوثائق التي تم إيداعها :

حرر في :

إمضاء وتأشيرة ممثل البلدية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دايرة :

بلدية :

طلب شهادة التقسيم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية 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 والبنيات الموجودة :
- 11 - الاستعمال المستقبلي للأقسام الناتجة :
- 12 - مشتملات البنيات الموجودة ومقاساتها :
- 13 - مشتملات المشاريع على مستوى الأقسام الناتجة ومقاساتها :
- 14 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :

حرر بـ في
إمضاء صاحب الطلب

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 كيفية 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 ستتم تجزئتها :

.....

8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :

9 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنيات الموجودة :

.....

10 - مشتغلات البنيات الموجودة ومقاساتها :

.....

11 - عدد الأجزاء الناتجة ومساحتها :

.....

12 - الاستعمال المستقبلي للأجزاء الناتجة :

.....

13 - مشتغلات المشاريع على مستوى الأجزاء الناتجة ومقاساتها :

.....

14 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :

.....

.....

15 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال التهيئة :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

حرر في

إمضاء صاحب الطلب

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 كيفية 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 - مقلسات البناية التي سيتم هدمها :
- 12 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :
- 13 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال الهدم :

حرره في
إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دايرة :

بلدية :

وصل إيداع الملف

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

ملف رقم :

1 - اسم ولقب صاحب الطلب :

2 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

بلدية :

رقم الهاتف :

3 - نوع المشروع :

4 - عنوان المشروع :

5 - الوثائق التي تم إيداعها :

حرر في :

إمضاء وتأشيرة ممثل البلدية

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دايرة :
بلدية :**طلب رخصة البناء**

(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 المشروع :
.....
.....
8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
9 - طبيعة الطلب :
.....
.....
10 - نوع المشروع :
.....
.....
.....
11 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائات الموجودة :
.....
.....
12 - مشتعلات البنائات الموجودة ومقاساتها :
.....
.....
13 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :
.....
.....
.....
14 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال البناء :
.....
.....
.....

حرر بـ في
إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية.....

دائرة.....

بلدية.....

طلب رخصة الهدم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1936 الموافق ل 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 الاجمالية للقطعة الأرضية:

9- طبيعة الطلب:

10- نوع و استعمال البناية التي سيتم هدمها :

11- مفاصل البناية التي سيتم هدمها:

12- الوثائق القانونية و الادارية الأخرى:

13- الأجل المقترح لإنجاز اشغال الهدم :

حرب:.....في.....

امضاء صاحب الطلب