

جامعة زيان عاشور - الجلفة -

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق

عقود التعمير في ظل المرسوم التنفيذي 19/15

مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص قانون عقاري

تحت اشراف الاستاذ :

محميد حميد

اعداد الطالبة :

بن خشبية امباركة

اعضاء اللجنة :

1-الأستاذ : بن ويس أحمد رئيسا

2-الأستاذ : محميد حميد مشرفا ومقررا

3-الأستاذ : ضيفي النعاس مناقشا

الموسم الجامعي : 2017/2016

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿انما يعمر مساجد الله من آمن بالله و اليوم الآخر وأقام الصلاة و أتى الزكاة ولم يخش الاالله
فعسى اولئك أن يكونوا من المهتدين﴾
(سورة التوبة الآية 18)

﴿ و الى ثمود أخاهم صالحا قال يا قوماعبدوا الله ما لكم من اله غيره هو أنشاكم من الارض و
استعمركم فيها فاستغفروه ثم توبوا اليه ان ربي قريب مجيب﴾
(سورة هود الآية 61)

اهداء

الى من ركع العطاء أمام قدميها و اعطتنا من دمها

وروحها وعمرها حبا و تصميما و دفعا لغد أجمل

الى الغالية التي لا نرى الامل الا من عينيها

أمي الحبيبة

الى اليد الطاهرة التي أزالنا أشواك الطريق من أمامنا

و رسمت المستقبل بخطوط من الثقة و التحدي

الي الذي لا تفيه الكلمات و الشكر و العرفان بالجميل

أبي الحبيب

الي شاطئي عندما اضيع ، و منبع الحنان عندما تقسو الايام

وقلبي الكبير عندما أفقد كل القلوب ، الروح لجسدي و الماء لصحرائي

اخوتي

الى من اخذ بيدي و رسم الأمل في كل خطوة امشيها ، رفيق دربي

زوجي العزيز

الي من فرحهم ينسيني حزني وأستجمع طاقتي من خلال وجودهم حولي

قلبي ضمهم قبل حضني ظللتهم بظلي واحتويتهم بروحي

أنس - يوسف - اريج

الى الذين تسكن صورهم و اصواتهم أجمل اللحظات و الايام التي عشناها " صديقاتي و زميلاتي "

شكر و عرفان

على الاصل نمشي ، و الاصل يدفعنا ان نرد الفضل لأصحابه وان نسدي الشكر

لمستحقه

اتقدم بجزيل الشكر و عظيم الامتنان الى كل من له دور في نجاح هذا العمل ،

واخص

بالذكر رغم المسؤولية الملقاة على عاتقه و كل الظروف تابع كل مراحل سير

المذكرة

بسعة صدر حتى خرجت بصورتها النهائية فكان نعمالمؤطر و لك مني اسمى

الشكر و التقدير.

كما اتقدم بالشكر لأعضاء لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة المذكرة و ابداء ملاحظاتهم و

توجيهاتهم .

وكذلك الشكر للأساتذة الذين لهم الفضل في تكويني في مجال التعليم العالي و البحث

العلمي و لم

بيخلوا علينا بأي معلومة ،ويذلوا كل الجهد لنصل الى هذه المرحلة .

فجزاكم الله عني كل خير .

المقدمة

ان موضوع التعمير يكتسي أهمية بالغة في الوقت الحالي نظرا للتوسع الحضري و النمو الديمغرافي المتزايد. هذه المتغيرات أصبحت تستوجب البحث عن سياسة تعمير في مستوى هذه التحديات لملائمة الاوضاع الاقتصادية و الاجتماعية و السياسية .

فالتعمير هو مجموعة من الاجراءات، التي يجب ان تعمل على تحقيق نمو متناسق منسجم عقلا و انساني للكتل العمرانية .

كما يعتبر من الموضوعات الهامة التي تشغل كل من الفقه و القضاء باعتباره المرأة العاكسة للدولة ، لذلك تسهر هذه الاخيرة من أجل وضع مقاييس تستجيب لها البنيات بغية اظهار الوجه الحسن لها ومتى كانت الدولة متطورة كان مستوى العمران فيها متطور و العكس في حالة الدول المتخلفة التي تعرف حالة من الفوضى في المجال العمراني .

و يعتبر القانون رقم 29/90¹ أول نص قانوني يجسد استراتيجية البناء ونظام تعمير المدن بمفهومه الحديث. و يكمله عدة مراسيم تنفيذية رقم 175/91² المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء.و المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المحدد لكيفيات اعداد و تسليم شهادة التعمير و رخصة التجزئة ، و شهادة التقسيم ، و رخصة البناء و شهادة المطابقة ، و رخصة الهدم المعدل و المتمم.

و الذي تم الغاءه بموجب المرسوم التنفيذي 19³/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها .فالملاحظ أن المشرع الجزائري في قانون التهيئة و التعمير و المراسيم التنفيذية كثرة المصطلحات و التي تختلف معانيها و تعابيرها ، حيث استخدم مصطلح الرخصة و الشهادة و عقود التعمير أضاف مصطلح رخص التعمير و التي تختلف دلالاتها عن الشهادات .

¹ - انظر القانون رقم 29/90 المؤرخ في 18ماي 1991 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، الجريدة الرسمية ، العدد 52.

² - المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 28ماي 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء ، الجريدة الرسمية ، العدد 26

³ - انظر المرسوم التنفيذي المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها .

في حين من مضمون المادة 80 من المرسوم التنفيذي 179/91 يتبين انه استخدمها للدلالة على عقود التعمير. فتعد قرارات ادارية بالمعنى الفني للقرار رغم اختلاف تسميتها.

ومن هنا فان موضوع عقود التعمير في التشريع الجزائري يكسب اهمية بالغة تكمن في تصور المشرع الجزائري لمعالم جديدة في المجال العمراني ، ووضعه لقوانين تبين اجراءات الحصول على الرخص الادارية .

وتهدف هذه الدراسة الى محاولة البحث و التركيز على القوانين التي تناولت نظام الترخيص لعقود التعمير، باعتبار ان هذه العقود هي الاداة المجسدة لقواعد العمران و الوسيلة القانونية التي تضمن التوازن بين المصلحة العامة و المصلحة الخاصة . و محاولة تسليط الضوء على الاجراءات الجديدة التي جاء بها المرسوم التنفيذي 19/15 خاصة انها تتعلق بحق الملكية المكرس دستوريا في المادة 64 من الدستور 1996 المعدل و المتمم .

ولعل من اسباب اختيار هذا الموضوع كونه يمس جانبا مهما في حياتنا من بناءات للسكن ، و كثرة المباني المشيدة بدون الحصول على ترخيص اداري و مخالفة قانون التهيئة و التعمير الذي ينعكس على الصورة الجمالية للمدن الجزائرية .

وبالنظر لحدثة البحث في موضوع عقود التعمير في ظل المرسوم 19/15 فقد واجهتنا عدة صعوبات اهمها قلة المراجع المتخصصة في الموضوع .

وعليه سنحاول دراسة هذا الموضوع من خلال الاجابة على الاشكالية الاساسية :

ما مدى فعالية و نجاعة دور المشرع في تنظيم رخص و شهادات العمير في ظل المرسوم التنفيذي 19/15 بعد الغاءه للمرسوم التنفيذي 176/91؟

ولمعالجة هذه الاشكالية فأنا نقف امام مجموعة من التساؤلات :

- ماذا يقصد المشرع بعقود التعمير .؟ وماهي اجراءات منحها ؟
- ما هي الطبيعة القانونية التي تتميز بها عقود التعمير في نظر المشرع الجزائري ؟

وللوصول الى الاجابة على الاشكاليات المطروحة فقد اعتمدنا المنهج التحليلي والوصفي لجمع المادة العلمية و الاحاطة بجميع عناصرها و تحليل بعض النصوص القانونية المنظمة للأساليب المتخذة من قبل المشرع الجزائري في مجال التهيئة و التعمير .

و لمعالجة هذه الاشكالية فقد ارتأينا تقسيم موضوع بحثنا الى فصلين :
فتناولنا في الفصل الأول : الرخص المتعلقة بالتعمير في التشريع الجزائري و قسمناه الي ثلاث مباحث : المبحث الاول تحت عنوان : رخصة البناء ، و المبحث الثاني : رخصة التجزئة ، و المبحث الثالث : لرخصة الهدم .

فتناولنا في الفصل الثاني : الشهادات المتعلقة بالتعمير في التشريع الجزائري و قسمناه كذلك لثلاث مباحث :
المبحث الاول شهادة التعمير اما المبحث الثاني : لشهادة التقسيم ، ثم المبحث الثالث فخصص لشهادة المطابقة .
ونختم دراستنا بخاتمة للموضوع.

الفصل الأول

الرخص المتعلقة بالتعمير في ظل
المرسوم التنفيذي 19/15

ان السياسة المنتهجة في ضوء نصوص قانون البناء تعتمد على تنظيم حركة التعمير و البناء باشتراط التراخيص¹ الادارية المسبقة باعتبارها العنصر الفعال والبارز و المستند الاصلي لضمان احترام القواعد الخاصة بالبناء على الاراضي القابلة للتعمير . وفي هذا الاطار فان فعالية هذه النصوص لا تكون مجدية و فعالة الا حينما تخضع جميع الانشطة العمرانية من أعمال البناء،والهدم،أو التجزئة إلى تراخيص ادارية يمارس المستفيدون منها حقوقهم في البناء بحسب أهدافهم . و بالتالي تمكين الإدارة من حفظ النظام العام العمراني ، وهو الأمر الذي كرسه المتشرع الجزائري في مادة البناء و التعمير. حيث مكن الافراد من الحصول على هذه التراخيص بعد استقاء الشروط المنصوص عليها في قانون البناء . في المقابل الزم الإدارة بإصدار القرارات المتعلقة بالبناء وفقا لهذه الاجراءات و احتراماً لمبدأ المشروعية . و باعتبار ان حق البناء من اوجه حق الملكية فقد حددت المادة 50 من قانون 29/90 أن حق البناء مرتبط بملكية الارض و يمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة باستعمال الارض. و يخضع لرخصة البناء أو التجزئة او الهدم .

¹- يقصد بالتراخيص احد الاجراءات الوقائية التي تحدد ماهية المبنى المرخص له .وذكر مواصفاته وبيان الغرض منه سكني ام خدماتي ام تجاري و تستخدمها سلطات الضبط الإداري في الدولة بغرض وقيتها و كل افراد المجتمع من الاضرار التي تنجم عن ممارسات الحريات الفردية و حماية المصالح العامة و الخاصة .راجع : د/عزري الدين النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ،ص.03.

و لقد حدد المرسوم التنفيذي 19/15، الذي نحن بدراستها المؤرخ في 2015/01/25 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير¹ و تسليمها، الرخص العمرانية التي تسبق عملية الشروع في انجاز البناء وضرورة الحصول على رخصة البناء .
و اذا كانت الملكية العقارية المراد تقسيمها الى عدة قطع فلا بد من الحصول على رخصة التجزئة.

اما اذا كان البناء أيلا للسقوط والمراد هدمه لابد من الحصول على رخصة الهدم التي يجب أن يراعى فيها الطالب للرخصة الشروط القانونية الواجب توافرها والإجراءات اللازمة حسب قوانين التهيئة والتعمير.

وعليه سنتطرق في هذا الفصل الذي قسم الى ثلاث مباحث :
رخصة البناء في المبحث الأول، و المبحث الثاني رخصة التجزئة اما المبحث الأخير فخصص لرخصة الهدم .

2-ذكر مصطلح عقود التعمير بموجب نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 276/09 المؤرخ في 2009/08/30 المتعلق بالبطاقيّة الوطنية لعقود التعمير و المخلفات المتعلقة بها و كذا كيفيات مسكها . الجريدة الرسمية رقم 50 " عقود التعمير يقصد بها : شهادة التعمير ، شهادة التقسيم ، رخصة التجزئة ، رخصة الهدم ، رخصة البناء و شهادة المطابقة و كذا عقود التعمير المستحدثة و هي رخصة البناء على سبيل التسوية ، و رخصة إتمام الانجاز و رخصة الإتمام على سبيل التسوية.

المبحث الأول: رخصة البناء

في ظل الضرورات الملحة للتحكم في الوعاء العقاري ، أقر المشرع الجزائري المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25/01/2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

فقد حاول هذا الأخير ضبط و تنظيم عملية البناء ، حيث ان من اهم الرخص العمرانية رخصة البناء و التي تعد من رخص الضبط الاداري .

حيث تستهدف السلطة من خلال منحها او رفضها الرقابة المسبقة على انشاء و تنفيذ عمليات البناء.

وعليه سأدرس في هذا المبحث رخصة البناء من خلال ضبط مفهومها وفقا لقانون التهيئة والتعمير في المطلب الأول ، واجراءات اعداد رخصة البناء وسيكون ذلك في المطلب الثاني .

المطلب الأول : مفهوم رخصة البناء

تعد رخصة البناء الآلية القانونية التي تأتي مباشرة بعد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الاراضي لتحويل الأفكار او البيئات المجسدة في المخططات الى شيء ملموس ، في ظل احترام مقتضيات النظام العمراني من خلال تحقيق المصلحة الخاصة من أعمال البناء في أطر البيئة و الاستغلال العقلاني للعقار¹.

الفرع الأول : تعريف رخصة البناء

- تعددت التعاريف لرخصة البناء منها التعاريف الفقهية و التعريفات التشريعية .

أولا / التعريف الفقهي لرخصة البناء :

عرفت رخصة البناء على أنها " الرخصة التي تمنحها سلطة ادارية مختصة لإقامة بناء جديد او تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء"² و كذلك " رخصة البناء هي الأذن او القرار الخطي الذي يجيز لصاحبه المباشرة بتنفيذ أشغال تشييد او تحول او ترميم او تجديد الابنية"³، و عرفت بأنها التصرف السابق للبناء، الذي تقرر بموجبه

¹-عزري الزين ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، دارالفجر للنشر و التوزيع ، القاهرة، الطبعة الاولى، 2005، ص

السلطة الادارية أن أعمال البناء التي ستم تحترم الضرورات القانونية و التنظيمية في مجال العمران¹

و مما يلاحظ على هذا الأخير أنه عمم التعبير في لفظي " التصرف السابق " و " أعمال البناء " و كان من الأفضل أن يحدد شكل هذا التصرف ، إذ يجب أن يكون قرار إداريا متضمنا الترخيص بالبناء دون تحديد لها، يوقع الأفراد عمليا في إشكاليات منها :

أي الأعمال تستوجب الرخصة ؟ هل كل بناء جديد فقط دون حالات التغيير و التحسين و غيرها؟ ، فكان ينبغي تفصيل ذلك².

و يبدو لنا أن التعريف ينبغي أن يكون بذكر خصائص المعرف ، و عليه فقد عرف رخصة البناء هي القرار الاداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيا أو معنويا) بإقامة بناء جديد، أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران".

و عليه فتعرف رخصة البناء " بأنها قرار إداري صادر عن السلطة الادارية باستعمال و استغلال حق البناء القائم طبقا للحكام و قواعد التهيئة و التعمير"³

و من خلال ما سبق نخلص أن رخصة البناء هي قرار اداري يمنح قبل الشروع في عملية البناء .و يعرف القرار الاداري بأنه " كل عمل قانوني انفرادي يصدر بإرادة إحدى الجهات الادارية المختصة و يحدث أثارا قانونية بإنشاء جديد أو تعديل أو إلغاء مركز قانوني قائم"⁴

³ - نزيه نعيم شلالا ، دعاوي رخص البناء ، الطبعة الاولى ، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان ، 2006 ، ص ، 36.

¹ - g – Perser, Droit administratif - Edilion Dallaz , 1971, p, 88

² - عزري الزين - قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، ص 11 ، 12.

³ - عربي بابيزيد - استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري ، اطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق ، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014/2015، ص 139.

⁴ - عمار عوايدي - القانون الاداري ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة 200، ص 215 .

ثانيا/ التعريف التشريعي لرخصة البناء

فقد جاء في المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها في مادته 41 انه يشترط كل تشييد لبناية جديدة ، او كل تحويل للبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الارضية ، او المقاس او الواجهة او الاستعمال او الوجة او الهيكل الحامل للبناية و الشبكات المشتركة العابرة للملكية ، حيازة رخصة البناء طبقا لما نص عليه القانون رقم 29/90 .

ولا تعني هذه الاخيرة الهياكل القاعدية التي تحمي بسرية الدفاع الوطني و تشتمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني .كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى و التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات .

تحدد كيفيات تطبيق هذه الحالة ، عند الحاجة بموجب قرارات مشتركة بين الوزير أو الوزراء المعنيين عندما يكون البناء او التحويل خاضعا لسرية الدفاع الوطني و يكتسي طابعا استراتيجيا او خاصا.¹

الفرع الثاني : مميزات رخصة البناء

نستنتج من التعاريف السابقة مميزات رخصة البناء و التي تتمثل في :

اولا / صدور القرار الاداري من سلطة مختصة

يجب أن تشتمل رخصة البناء على كل عناصر القرار الاداري من حيث الشكل والموضوع و الهدف و الغاية من اصداره ، بشأن عملية البناء من تشييد البناء او تعديل في بناء قائم .لذا فلا تمنح رخصة البناء الا من سلطة ادارية مختصة بموجب القانون . فلا يمكن لأي جهة ادارية أن تمنح هذه الرخصة و الا تعرضت للإلغاء بسبب عيب عدم الاختصاص.فيكون من اختصاص الوالي تسليم رخص البناء المتعلقة بعدة مشاريع ذكرتها المادة 49 من المرسوم التنفيذي 19/15.

¹ -المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 19/15 في 25جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها .

ثانيا /ان يكون قرار رخصة البناء قبلها

ان رخصة البناء حسب الاصل تمنح قبل الشروع في عملية البناء ، و للسلطة اجبار صاحب البناء بإزالتها اذا كان قائما بدون رخصة ، كما ان للإدارة ان تصدر القرار المتعلق برخصة البناء ، محترما الشروط و الاحكام التي ينص عليها قانون العمران و اذا خالفت مقتضيات المصلحة العامة العمرانية، يمكن ان يكون قرارها محل طعن ممن له مصلحة في ذلك كجمعيات حماية البيئة،والنقابات ، و الجيران ..إذ لا يكفي مجرد الحصول على القرار بل يجب أن يكون مراعيًا للشروط الفنية والتنظيمية للبناء¹.

ثالثا / أن يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم

لا يمكن أن تقتصر التراخيص بالبناء على مجرد إنشاء البنايات الجديدة بل تشمل أيضا عمليات التغيير والتحسين في المباني القائمة، وكلما رفضت الإدارة منح التراخيص لهذه الأعمال الأخيرة، كان رفضها وامتناعا تؤسس عليه دعوى قضائية موضوعها إلزام الإدارة بمنح الترخيص فلا يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعديلها أو تعديلها أو تدعيمها إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة.² فبالنسبة لمشاريع البعث العقاري لا تقتصر على انجاز منشآت جديدة ، و قد فصل في ذلك المشرع بتعريفه لمختلف نشاطات البعث العقاري و هي :

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

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

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

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

¹ - عبد الله العويجي-قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في الحقوق ، جامعة الحاج لحضر ، باتنة ، 2012/2011، ص ، 84.

² محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية ، دار الفكر الجامعي ، الإسكندرية ، مصر ، 2006 ، ص 17

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

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

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

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

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

رابعا / أن يحترم قرار الرخصة الأدوات ورخص العمران

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

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

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

خامسا/ أن يضمن قرار الرخصة حفظ النظام العام العمراني

إن المعيار الفاصل الذي نحكم من خلاله على أن البناء فوضوي أو نظامي هو المعيار الإداري، والذي يتمثل في وجود الوثائق الإدارية من عدمها والمتمثلة أساسا في رخصة البناء، غير أن هناك معايير أخرى والمتمثلة في معيار الصحة وهو خاص البيئة والمعيار التقني والخاص بالهندسة المعمارية ومعيار الأمن والسلامة والخاص بالهندسة

المدنية ... فالمعيار الإداري والمتمثل في رخصة البناء هو معيار شامل يتضمن كل هذه المعايير الجزئية، فالحصول على رخصة البناء يعني أن البناية ستكون آمنة وسليمة وذات شكل هندسي جميل وتتماشى مع قواعد البيئة .

- ان رخصة البناء كأداة من ادوات التعمير تعتبر وسيلة فعالة لتصفية المشاكل العقارية العالقة و مدى تأثيرها على تصاميم العقار الحضري في تحديد استعمال الاراضي لكل بلدية ، كما أن هناك مجالات اخرى تكمن في مدى اهمية رخصة البناء في النسيج العمراني و هي :

* الالهية الاجتماعية : تكمن في الارتباط العضوي للملكية العقارية بالوضعية الاجتماعية للأفراد.

* الالهية الاقتصادية : الملكية العقارية بمختلف انواعها لها دور أساسي في التنمية الشاملة للبلاد سواء عمرانية ، فلاحية ، صناعية .

الفرع الثالث : نطاق تطبيق رخصة البناء

يمكن تحديد نطاق تطبيق رخصة البناء من خلال الاعمال و الاشغال التي تدخل ضمن عملية البناء ، فنجد :

1-النطاق الموضوعي لرخصة البناء

بموجب المادة 52من القانون 29/90 فقد حصر المشرع الاعمال البنائية التي تستوجب الحصول على رخص البناء في :

- كل تشييد لبنايات جديدة مهما كان استعمالها : ان انشاء البناء من خلال القيام بعملية تشييد حديثة وجديدة لبناية وان يتم بمواد مخصصة للبناء كالإسمنت و الجبس ...الخ و يتدخل الانسان في انجازه وان يتصل بالأرض اتصال قرار اي يكون مستقرا و ثابتا بالأرض لا يمكن فصله الا بهدمه ¹.
- كل تمديد لبنايات موجودة :

¹العربي بايزيد - استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري -اطروحة دكتوراه العلوم في الحقوق ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، 2015/2014، ص 142.

نصت المادة 52 من القانون 29/90 "....و لتمديد البناء...." و الملاحظ أن المشرع لم يفصل في معنى التمديد و لم يحدده أفقي أو عمودي، و لكن يستشف من نص المادة أن التمديد يقصد به التعليق أو التوسيع معاً.

و بعد كل توسع للبنىات بزيادة مساحة أو حجم المباني أو الحيز المكاني القائم على مساحة أوسع أو أكبر حجماً¹.

• كل تغيير لبناء يمس الحيطان الضخمة منه:

و يعني تغيير البناء من حيث معالمه فيكون في الحيطان الضخمة أو الواجهات الخارجية المطلة على المساحات العمومية.

و يقصد بها تقوية المباني القائمة و ازالة ما بها من خلل أو عيوب و بالنسبة للتدعيم عن طريق و إقامة جدار صلب أو حيطان ضخمة التي تخل في الهيكل الأساسي للبناء. أما النسيج فهو إقامة جدار يحيط بالفناء الخارجي ، و قد خصه المشرع بوجود الحصول على رخصة بسبب ما تتطلبها العملية من خطورة².

و بالرجوع للمادة 53 من قانون 29/90 هناك أشغال معفاة من استخراج رخصة البناء ، لكن نلاحظ أن المادة 01 من المرسوم 19/15 أضافت استثناء آخر و هو الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعاً استراتيجياً من الدرجة الأولى و التابعة لبعض الدوائر الوزارية، و هنا عدم بيان المقصود من هذه المصطلحات التي أوردها المشرع³.

2-النطاق الشخصي لرخصة البناء:

لقد حدد المشرع النطاق الشخصي لرخصة البناء في الأشخاص التي تستوجب على رخصة البناء و الذين لهم علاقة قانونية بالعقار محل عملية البناء، و لهم الحق في طلبها و هم : المالك للعقار ، موكله : المستأجر لديه المرخص له قانونياً و الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية⁴

¹الزين عزري - قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 17 .

² - عربي بابيزيد - مرجع سابق ، ص 144 .

³ - انظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي 19/15 .

⁴ - المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15.

المطلب الثاني : إجراءات إعداد رخصة البناء

لقد وضع المشرع الجزائري قواعد أمرة لمنح رخصة البناء و ذلك طبقا لقانون التهيئة و التعمير و النصوص التنظيمية المطبقة له، حيث حدد الشروط التي يجب توافرها في كل كن طالب رخصة البناء و كذلك العقار محل البناء ، كما حدد كفيات ايداع الطلب البت في الإجراءات الخاصة بذلك .

وعليه سأتناول في هذا المطلب : طلب الحصول على رخصة البناء في الفرع الاول ، و كذا التحقيق في طلب رخصة البناء في الفرع الثاني.

الفرع الأول : طلب الحصول على رخصة البناء

حدد قانون التهيئة والتعمير و كذا المرسوم التنفيذي 19/15 الشروط لطالب الرخصة و كذا أعمال البناء المعنية بالرخصة ، وشكل إيداع الطلب و إجراءاته و ما يجب أن تحتويه من الوثائق المثبتة للملكية و المخططات المعمارية التي تبين نوع البناية المراد انجازها و كل التراخيص الإدارية الضرورية في حالة وجوبها قانونا¹.

ودراسة طلب الحصول على رخصة البناء تتضمن بيان من له صفة تقديم الطلب و مضمون الطلب ، و هو ما سنوضحه في ما يلي :

أولا/ صفة² طالب رخصة البناء :

فترخيص البناء رغم كونها قرارات تستصدر و لا تصدر تلقائيا (كما هي القاعدة في القرارات الإدارية عموما) إلا أنها تتوفر مع ذلك على بعض مواصفات و خصائص القرار الإداري التنفيذي ، إذ يفرض على المستفيد منه التزامات مثلما يرتب له حقوقا أهمها تكريس حقه في ممارسة احد مظاهر ممارسة حق الملكية العقارية و هو هنا البناء على العقار³ .

وعليه ينبغي على المالك أو من له السيطرة القانونية على العقار ، المبادرة باستصدار ترخيص إداري من خلال استجماع الوثائق القانونية لطلب رخصة البناء .

¹- عبد الرحمن عزايو-الرخص الادارية في التشريع الجزائري ، رسالة دكتوراه ، جامعة الجزائر ، 2005، ص، 577.

²-يقصد بالصفة : طبيعة العلاقة القانونية التي تربط بين طالب رخصة البناء و العقار المراد اقامة البناء عليه او اجراء تعديلات جوهرية عليه.

³- عبد الرحمان عزراوي ، الرخص الادارية في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ص، 685.

و تلك المثبتة لهويته¹ طبقا لما نصت عليه المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 بحيث جاء فيها "يجب على المالك او موكله ، أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة ، او المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم و التوقيع عليه" وعليه فصفة صاحب رخصة البناء جاءت حصرا في هذه المادة و هم :

ا/ المالك :

وهو الشخص الذي يحوز سند يثبت الملكية للعقار محل البناء ، سواء كانت ملكيته بالطرق العادية فعليه أن يقدم عقد الملكية، أو كانت ملكيته عن طريق التقادم فيقدم شهادة الحياة طبقا لما ينص عليه القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري².

ب/ وكيل المالك :

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

ج/ المستأجر لديه الم رخص له قانونا :

فيمكن للمستأجر الذي يرغب في إنجاز أعمال بناء أن يطلب رخصة بناء بشرط أن يرفق طلبه بترخيص من مالك العين المؤجرة ، و هذه حالة مستبعدة لأنه من الغير المنطقي أن يظهر مستأجر لدى الباعث العقاري قبل انجاز المشروع العقاري.

د/ الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية :

كالجهات التي يمكنها الاستفادة من نزع ملكية الأرض بغرض المنفعة العامة، وأصحاب الامتيازات لدى المصالح الإدارية أو بعض الأشخاص الخاصة المكلفة بمهمة ما من جانب إحدى الإدارات العامة، وكذلك بعض الأشخاص الذين تخصص لهم

¹ - كمال محمد الامين - الاختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء - أطروحة دكتوراه علوم في القانون العام ، جامعة ابي بكر بلقايد ، تلمسان ، 2016/2015، ص27.

² عزري الزين ، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ، ص 28 .

الوكالات العقارية قطع أراضي أو بنايات غير تامة بموجب عقود إدارية فهم الذين يقدمون طلبات رخص البناء مرفقة بنسخ من هذه العقود¹.

2/ مضمون الطلب ومكوناته

وبخصوص طلب رخصة البناء، فإنه بالنظر إلى ما يترتب على هذه الرخصة من القيام بأعمال بناء قد تشكل آثارا خطيرة، تلحق الضرر بالآخرين إذا ما قامت على نحو مخالف للقانون، ولمقتضيات الأمن، والقواعد الصحية، ولتحديد الشخص المسؤول، مالك الأرض أو مهندس المشروع أو مهندس البناء، وذلك عند نشوب أي منازعة بمناسبة الترخيص بالأعمال أو بمناسبة تنفيذها، وهذا الشكل اللازم في كل أعمال البناء، مهما كان نوعها، إنشاء أو تعليية أو تدعيم أو توسيع، ولأجل كل ذلك لا بد من توافر الوثائق والبيانات التالية في الطلب :

يجب أن يقدم صاحب الطلب، لدعم طلبه :

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

- أو توكيلا طبقا لأحكام القانون المدني.

- أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية،

- أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا.

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

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

يرسل طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به في ثلاث (3) نسخ، بالنسبة لمشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، وفي ثماني (8) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض.

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

يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي فينفس اليوم بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملفات على النحو المنصوص عليه ، يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل الذي يرفق نموذج منه بالملحق بهذا المرسوم¹.

بالإضافة إلى هذه الوثائق نصت المادة 43 من ذات المرسوم على مجموعة من الوثائق ذات الطابع التقني مكونة بذلك الملف التقني الذي يجب إرفاقه بطلب رخصة البناء حيث جاء فيها ما يلي " يرفق طلب رخصة البناء بالملفات التالية :

أولاً/ الملف الإداري و يحتوي على:

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

-2- قرار السلطة المختصة الذي برخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية و تجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة و غير الصحية و المزعجة .

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

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

في هذه الحالة يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه ، بتقديم كل الوثائق المكتوبة و البيانية التي تبين القوام².

ثانيا / الملف المتعلق بالهندسة المعمارية ، و يحتوي على :

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

2-مخطط الكتلة على سلم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي

500م² أو سلم 500/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000 م²

و تتعدى 500 م²، و على سلم 1000/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها

تتجاوز 5000م² ، و يحتوي هذا المخطط على البيانات الآتية :

¹ - انظر المادة 45 من المرسوم التنفيذي 19/15.

² - انظر المادة 43 من نفس المرسوم .

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها و توجيهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء .
- منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح و المقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية .
- نوع طوابق البناءات المجاورة أو ارتفاعها او عددها .
- ارتفاع البناءات الموجودة و المبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها و تخصيص المساحات المبنية و غير المبنية .
- المساحة الإجمالية للأرضية و المساحة المبنية على الأرض.
- بيان شبكات التهئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ، وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق و القنوات المبرمجة على المساحة الأرضية .
- 3- التصاميم المختلفة المعدة على السلم 50/1 بالنسبة للبناءات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300 م² و على سلم 100/1 بالنسبة للبناءات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300م² و 600 م² و على سلم 200/1 بالنسبة لباقي البناءات : للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية و المحلات التقنية ، وكذا الواجهات ، بما في ذلك واجهات الأسيجة و المقاطع الترشيديية و الصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب ، عند الاقتضاء .
- ينبغي أن يوضع تخصيص مختلف المحلات على التصاميم ، و يجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها أو الأجزاء التي تم هدمها و الأجزاء المبرمجة و ذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى .
- 4- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي و التقديري للأشغال آجال انجاز ذلك .
- 5- الوثائق المكتوبة و البيانية التي تدل على البناء بحصص ، عند الاقتضاء .

ثالثا / الملف التقني ، و يحتوي على¹:

- 1- باستثناء مشاريع البناءات الخاصة بالسكنات الفردية ، يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية و تتضمن البيانات الآتية :
 - عدد العمال و طاقة استقبال كل محل .
 - طريقة بناء الأسقف و نوع المواد المستعملة .

¹ - انظر المادة 43 من المرسوم السابق الذكر.

- وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء و الغاز و التدفئة و التوصيل بالمياه الصالحة للشرب و التطهير و التهوية .
 - تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة .
 - وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية و المنتجات المصنعة و تحويلها و تخزينها بالنسبة للبنىات الصناعية .
 - الوسائل الخاصة بالدفاع و النجدة من الحرائق .
 - نوع المواد السائلة و الصلبة و الغازية و كمياتها المضرة بالصحة العمومية و بالزراعة و المحيط الموجودة في المياه المستعملة المصروفة و انبعاث الغازات و أجهزة المعالجة و التخزين و التصفية .
 - مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال الصناعي و التجاري و المؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور .
- 2- تتضمن دراسة الهندسة المدنية :
- تقريراً يعده و يوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية يوضح :
 - تحديد و وصف الهيكل الحامل للبنىة
 - توضيح أبعاد المنشآت و العناصر التي تكون الهيكل .
 - تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية .
- يجب أن تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري و بدراسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء ، بالاشتراك بين مهندس معماري و مهندس في الهندسة المدنية اللذين يمارسان مهنتيهما حسب الإجراءات القانونية المعمول بها و تؤشر من طرفهما ، كل فيما يخصه ، طبقاً لأحكام المادة 55 من القانون رقم 90-29¹ .
- يمكن أن يطلب من صالح التعمير المختصة إقليمياً دراسة ملف الهندسة المعمارية لمشاريع البناء قصد الحصول على رأي مسبق قبل إعداد الدراسات التقنية المتعلقة بالهندسة المدنية و أجزاء البناء الثانوية .

¹ - انظر المادة 44 من نفس المرسوم .

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

ثالثا : كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة البناء

أول إجراء تستهل به عملية منح رخصة البناء هو استلام طلب لهذه الرخصة يعد على نموذج خاص مرفق بالملف والمشمول على الوثائق والمستندات والبيانات والرسومات المعمارية الإنشائية المطلوبة، والتحقق من استجماعها كلها ومن صحتها ومن صلاحيتها من قبل السلطة الإدارية المختصة وهي هنا رئيس المجلس الشعبي البلدي الواقعة في دائرة اختصاصه قطعة الأرض المعنية بالبناء، لا سيما عندما يتعلق الأمر بالبناءات ذات الاستعمال السكني والحرفي، ليمنح مودع الطلب مقابله وصل استلام يدون فيه تاريخ إيداع الطلب، يشهد من خلاله رئيس المجلس الشعبي البلدي بأن صاحب المصلحة والصفة قد أودع لدى المصالح الإدارية التقنية البلدية طلبا بالترخيص له بالبناء على أرضه أو الأرض التي يشغلها شغلا قانونيا وخلال مهلة زمنية معينة ، فالإدارة ملزمة قانونا بفحص محتوى الملف حسب ما تقضيه القوانين والتنظيمات وإصدار قرارها المتعلق بهذا الطلب.

الفرع الثاني : الجهة المختصة بمنح قرار رخصة البناء

حسب ما تمليه النصوص القانونية فان منح رخصة البناء يكون من اختصاص الولي و الوزير المكلف بالعمران معا في بعض الحالات ، و من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي من جهة أخرى في بعض الحالات كذلك.

أ/ اختصاص الولي أو الوزير المكلف بالعمران بمنح رخصة البناء

إن نوعية المشاريع التي تحدد الاختصاص ، فيكون من اختصاص الولي تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية:¹

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية،
- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية.

¹ - المادة 49 من المرسوم السابق الذكر .

و يكون من اختصاص الوزير المكلف بالعمران تسليم رخص البناء الخاصة بالمشاريع الآتية :

- التجهيزات العمومية او الخاصة ذات منفعة وطنية .
 - مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي او يتعدى 600 وحدة سكنية .
 - الأشغال و البناءات و المنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية و مؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز .
 - المنشآت المنتجة و الناقلة و الموزعة و المخزنة للطاقة .
- عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران ، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية ، في سبع (7) نسخ ، إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق و ذلك في اجل الثمانية(8) أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب .
- يتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية ، حيث تحدد تشكيلته و كفاءات سيره بموجب التنظيم الخاص به.¹

ب/ الشباك الوحيد للولاية :

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

- ممثل الوالي .
- المدير المكلف بالعمران ، رئيسا أو ممثله ، رئيس مصلحة التعمير عند الاقتضاء .
- رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله .
- عضوين (2) من المجلس الشعبي الولائي ، ينتخبهما نظراؤهما .
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني .
- مدير أملاك الدولة أو ممثله .
- مدير المحافظة العقارية أو ممثله .
- مدير المصالح الفلاحية أو ممثله .

¹ - انظر المادة 49 من نفس المرسوم.

- مدير الأشغال العمومية أو ممثله .
 - مدير الموارد المائية أو ممثله .
 - مدير الحماية المدنية أو ممثله .
 - مدير الطاقة و المناجم أو ممثله .
 - مدير الشركة الوطنية للكهرباء و الغاز -سونلغاز- أو ممثلوها من الشركة الجزائرية لتسيير GRTG و الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز GRTE شبكة نقل الكهرباء.
 - مدير البيئة أو ممثله.
 - مدير السياحة أو ممثله .
 - مدير الثقافة أو ممثله .
 - مدير الصحة و السكان أو ممثله .
- يمكن الشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص او سلطة أو هيئة قصد تنويره و إفادته في أعماله.
- يجتمع الشباك الوحيد بمقر الولاية ، بناء على استدعاء من رئيسه ، مرة واحدة (1) كل خمسة عشر (15) يوما على الأقل، كلما اقتضت الضرورة لذلك¹.
- ترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال و بكل وثيقة ضرورية أخرى ، إلى الأعضاء من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل (5) أيام على الأقل ، من تاريخ الاجتماع .
- يزور الشباك الوحيد ، في إطار سيره، بأمانة تقنية تنصب على مستوى مديرية التعمير التابعة للولاية ، و تكلف بما يأتي :
- استقبال الطلبات و تسجيلها على سجل مؤشر عليه.
 - تحضير اجتماعات الشباك الوحيد للولاية .
 - إرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء الشباك الوحيد على مستوى الولاية.
 - تحرير محاضر اجتماع الجلسات و مذكرات أخرى
 - تبليغ القرارات لأصحاب الطلبات من طرف البلدية المعنية .
 - إعداد التقارير الفصلية للنشاطات .

¹ -المادة 59 من المرسوم التنفيذي 19/15.

- استحداث بطاقة الكترونية متفاعلة للطلبات المودعة و الردود المخصصة لها، و
كذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران
- ضبط البطاقة الالكترونية .

يتم إنشاء الشباك الوحيد على مستوى الولاية ، بموجب قرار ممضي من طرف الوالي المختص إقليميا .

ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية¹.

ج/ اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة رخصة البناء

ما عدا الحالات المنصوص عليها قانون للوالي و للوزير المكلف بالعمران يكون تسليم باقي الرخص من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي .
عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي ، تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية ، حيث يتم تحديد تشكيلته و كفاءات سيره بموجب أحكام القانون .

د/ الشباك الوحيد للبلدية

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

- رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو ممثله رئيسا.
- رئيس القسم الفرعي للتعمير و الهندسة المعمارية و البناء أو ممثله .
- رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله.
- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله .
- مفتش التعمير .
- رئيس القسم الفرعي للاشغال العمومية أو ممثله .
- رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله.

¹- انظر المادة 59 من نفس المرسوم .

- الأعضاء المدعويين ، يمكن أن يكونوا حاضرين أو ممثلين ، عند الاقتضاء ، من طرف :
- رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله .
 - ممثل الحماية المدنية .
 - ممثل مديرية البيئة للولاية .
 - ممثل مديرية السياحة للولاية .
 - ممثل مديرية الثقافة للولاية .
 - ممثل الصحة و السكان .
 - ممثل الشركة الوطنية للكهرباء و الغاز -سونلغاز-

يمكن الشباك الوحيدة الاستعانة باي شخص او سلطة او هيئة قصد تنويرهوافادته في اعماله .

تتولى مصالح التعمير على مستوى البلدية الامانة التقنية ، وتكلف بما ياتي :

- استقبال ملفات الطلب التي يتم ايداعها .
 - تسجيل الطلبات على سجل مؤشر عليه حسب تاريخ وصولها.
 - تحضير اجتماعات الشباك الوحيد .
 - إرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء الشباك الوحيد .
 - تحرير محاضر اجتماع الجلسات و مذكرات أخرى .
 - تبليغ القرارات لأصحاب الطلبات من طرف البلدية المعنية .
 - إعداد التقارير الفصلية للنشاطات .
 - استحداث بطاقةية الكترونية متفاعلة للطلبات المودعة و الردود المخصصة لها،و كذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران
 - ضبط البطاقية الالكترونية .
- يجتمع الشباك الوحيد في مقر البلدية مرة واحدة كل ثمانية (8) ايام ، في دورة عادية و في دورات غير عادية ، بعدد المرات التي تقتضيها الضرورة .

ترسل الإستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة ضرورية أخرى إلى الأعضاء، من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل خمسة (5) أيام، على الأقل، من تاريخ الاجتماع. يتم إنشاء الشباك الوحيد للبلدية بموجب قرار ممضى من طرف رئيس الدائرة المختص إقليميا.

غير أنه، يمكن أن يجمع الشباك الوحيد عدة بلديات ويتم فتحه على مستوى الدائرة بالنسبة للبلديات النائبة، وهذا بعد تقييم الوالي أو رئيس الدائرة، في حالة ما إذا كانت البلديات تنتمي إلى نفس الدائرة.

وفي هذه الحالة، يمكن إنشاء الشباك الوحيد بموجب قرار يوقعه الوالي المختص إقليميا، أو رئيس الدائرة فيما يخص البلديات التي تنتمي إلى نفس الدائرة.

في هذه الحالة، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة المذكورة في المادة 47 من خلال ممثليها في الشباك الوحيد، في أجل الثمانية (8) أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب.¹

الفرع الثالث : التحقيق في طلب رخصة البناء

أ/ اجراءات البت في التحقيق:

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

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

¹ -انظر المادة من 58 من نفس المرسوم

كما يجب أن يراعي التحضير مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي، وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي.

تجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء لكي تفصل، باسم السلطة المختصة، الموافقات والآراء تطبيقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها لدى الأشخاص العموميين أو المصالح أو، عند الاقتضاء، لدى الجمعيات المعنية بالمشروع. يعد الأشخاص العموميون أو المصالح أو الجمعيات عند الاقتضاء، الذين تمت استشارتهم ولم يصدر رد في أجل ثمانية (8) أيام، ابتداء من تاريخ استلام طلب الرأي، كأنهم أصدروا رأياً بالموافقة، بعد تذكير مدته ثمان وأربعون (48) ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور والمشاريع التي تراعى فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى فيما يخص معالجة الملفات.

يستشار بصفة خاصة كأشخاص عموميين كل من :

- مصالح الدولة المكلفة بال عمران على مستوى الولاية،
 - مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري، وبصفة عامة، كل بناية تستعمل لاستقبال الجمهور وكذا بالنسبة لتشييد بنايات سكنية هامة التي يمكن أن تكون موضوع تبعات خاصة، لا سيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق،
 - المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحة، عندما تكون مشاريع البنايات موجودة في مناطق أو مواقع مصنفة في إطار التشريع المعمول به،
 - مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية،
 - مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.¹
- لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقاً لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقاً لوثيقة تحل محل ذلك.

¹-أنظر المادة 47 من نفس المرسوم

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

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

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

يجب أن تشتمل رخصة البناء على الالتزامات والارتفاقات التي ينبغي على الباني أن يحترمها، عندما تقتضي البنائات تهيئة وخدمات خاصة بالموقع العمومي أو ارتفاقات خاصة.²

يبلغ صاحب الطلب بالقرار المتضمن رخصة البناء مرفقاً بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية، من طرف :

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

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

توضع نسخة مؤشراً عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي.
تحفظ نسخة مؤشراً عليها مرفقة بالقرار في أرشيف المديرية المكلفة بالعمران على مستوى الولاية.

¹- أنظر المادة 52 من نفس المرسوم

²- أنظر المادة 54 من نفس المرسوم

وتحتفظ السلطة المختصة التي سلمت رخصة البناء، بالنسخة الأخيرة المؤشر عليها من القرار.¹

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

تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء. ويتم تحديد الأجل بعد تقييم السلطة المختصة اقتراح صاحب الدراسات الاستشارية حسب حجم المشروع.

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

و تعد رخصة البناء ملغاة في حالة عدم إتمام المرحلة في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء³

ب/ ميعاد التحقيق

يجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في أجل خمسة عشر (15) يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب.
يبلغ رأي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي.

¹ - أنظر المادة 55 من نفس المرسوم

² - أنظر المادة 56 من نفس المرسوم

³ - أنظر المادة 57 من نفس المرسوم

كما يجب أن يفصل الشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله، في الطلبات في أجل خمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

يجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية، في جميع الحالات، خلال العشرين (20) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

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

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

- يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه.

- تصدر السلطة المختصة التي منحت رخصة البناء قرار تأجيل الفصل في ذلك.

يصدر هذا القرار عندما تكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية والمنصوص عليها بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما.

يصدر قرار تأجيل الفصل خلال الأجل المحدد للتخصيص. ولا يمكن أن يتجاوز ذلك سنة واحدة.³

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

¹ - أنظر المادة 51 من نفس المرسوم

² - أنظر المادة 50 من نفس المرسوم

³ - أنظر المادة 53 من نفس المرسوم

اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات وأخيرا اسم المؤسسة المكلفة بإنجاز الأشغال.¹

لا توصل فروع البناءات من مختلف الخدمات إلا باستظهار رخصة البناء ومحضر إثبات مطابقة البناء الذي يعد من طرف أعوان مؤهلين تابعين لمصالح التعمير للبلدية.² يمكن صاحب الطلب الذي لم يقتنع بالرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة عدم الرد من طرف السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية. و في هذه الحالة، تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر (15) يوما.³

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

¹ - أنظر المادة 60 من نفس المرسوم

² - أنظر المادة 61 من نفس المرسوم

³ - أنظر المادة 62 من نفس المرسوم

المبحث الثاني : رخصة التجزئة

الى جانب رخصة البناء حدد القانون رقم 29/90 وكذا المرسوم 19/15 التنظيم القانوني لرخصة التجزئة ، فهي ثاني القرارات المتعلقة بعقود التعمير و دورها لا يقل أهمية عن دور رخصة البناء في المحافظة عن النسق و النسيج العمراني ، و كذا محاربة البناء الفوضوي و دعما للسياسة العمرانية .

لذلك سأتناول مفهوم رخصة التجزئة في المطلب الاول ، وخصص المطلب الثاني لإجراءات تسليمها .

المطلب الاول : مفهوم رخصة التجزئة

تتعدى أشغال التهيئة و التعمير الى تقسيم الملكية العقارية الى قطعتين أو أكثر للبناء عليها ، و حدد المشرع الجزائري رخصة التجزئة التي نصت عليها المواد 57 ومايليها من قانون 29/90 وكذا تعرض لها المشرع من خلال المرسوم التنفيذي 19/15 بادئا بمحال تطبيقها دون تحديد مفهومها ، لذا من الضروري الوقوف على تعريف لهذه الرخصة من اجل أن تتحدد لدينا الطبيعة القانونية لهذا العمل القانوني للإدارة ، بكيفية سيهل معها تصور قواعد و أحكام هذه الرخصة ¹.

الفرع الأول . تعريف رخصة التجزئة

1/ التعريف الفقهي :

عرفت رخصة التجزئة بانها " التجزئة تقسيم للملكية الى قطع بغرض البناء عليها " ² و عرفت بانها " رخصة رسمية بتجزئة قطعة ارض أو أكثر غير مبنية الى عدة حصص بغرض اقامة بنايات عليها " ³.

وعرفها الدكتور الزين عزري بانها " القرار الاداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة ، أو أكثر . أو موكلها أن يقسمها الى قطعتين او عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية " ⁴.

¹ - عزري الزين - قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، ص 42.

² - عزري الزين ، نفس المرجع ، ص 43.

³ - عبد الله العويجي قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق ، ص 124.

⁴ - عزري الزين ، نفس المرجع ، ص 43.

من خلال هذا التعريف يلاحظ تحديد مضمون قرار رخصة التجزئة في حق تقسيمها الى عدة قطع أرضية ، مع ان الحق في الملكية العقارية لا يتجزأ من الحقوق العينية ، و غير قابل للتجزئة الا حق الارتفاق و الانتفاع باعتبارها أهم الحقوق العينية الاصلية المتفرعة عن حق الملكية ، و عليه فالملكية العقارية هي التي تقسم و ليس الحق على الملكية العقارية¹.

2/ التعريف التشريعي:

جاء في المادة 57 من قانون 90 - 29 ، أن رخصة التجزئة تشترط لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، واستنادا إلى هذا النص، ورد في المادة 07 من المرسوم التنفيذي 19/15 تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية.

كما ان القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها في المادة 02 الفقرة 08 منه عرف التجزئة كما يلي " التجزئة هي القسمة من اجل البيع او الإيجار او تقسيم ملكية عقارية الى قطعتين أو عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير "

يتضح من خلال هذا النص انه كل عملية تقسيم تعتبر تجزئة ، بل هناك معايير تضبط العملية حتى تكون خاضعة للرخصة فلا بد من تقسيم ملكية عقارية واحدة تشكل وحدة عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها ، الى قطعتين أو عدة قطع ، و تستعمل هذه القطع الناتجة/لتشييد بناية .

الفرع الثاني : خصائص رخصة التجزئة

إن رخصة التجزئة لا تقل أهمية على رخصة البناء فتعمل كذلك لتحقيق المشروع و ضمان التوازن بين المصلحة العامة و المصلحة الخاصة، و تعتبر كذلك كآلية رقابية مسبقة ، ومن خلال التعريف برخصة التجزئة يتضح عدة خصائص لها و هي :

أ / صدور الرخصة من سلطة مختصة

¹ - عربي بايزيد ، مرجع سابق ، ص 181.

إن رخصة التجزئة لا تمنح إلا من سلطة إدارية مختصة بموجب القانون فلا يمكن لأي جهة إدارية أن تمنح هذه الرخصة وإلا تعرضت للإلغاء بسبب عيب عدم الاختصاص.

يعد تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي، بالنسبة لما يأتي :

- المشاريع ذات الأهمية المحلية،

- المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراض مصادق عليه.

يعد تسليم رخصة التجزئة، من اختصاص الوزير المكلف بالعمران بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية..

يكون تسليم باقي الرخص من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ب / أن يكون قرارا قبليا

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

و منه يتطلب القانون قبل الشروع في التصرف في الأراضي المجزأة قصد بيعها أو تأجيرها الحصول على رخصة قبلية تسلمها السلطة الإدارية المختصة سواء رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير¹.

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

ج/ أن يضمن قرار الرخصة حفظ النظام العام العمراني

أن قرار رخصة التجزئة لا تسلم لصاحبها إلا بعد إجراء التحقيق في ملف الطلب من قبل مصالح تقنية مختصة، و لا يصدر قرار رخصة التجزئة إلا من خلال احترام

¹أعمر يحيوي ، منازعات أملاك الدولة ، دار هومة ، الجزائر ، 2004 ، ص 30.

²عزري الزين ، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ، ص 16 .

المخططات التقنية المرفقة المصادق عليها من قبل المصالح التقنية المعنية إذ أن قرار الرخصة جاء لتدعيم و تأطير المخطط التقني.
ضمانا للمحافظة على المصلحة العامة العمرانية .

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

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

الفرع الثالث : نطاق تطبيق رخصة التجزئة

خلافا للنطاق المكاني و الزماني الذي حدده المشرع لتطبيق رخصة البناء، فإن رخصة التجزئة هي لازمة في كل تقسيم لملكية عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إذا كانت الغاية منها تشييد بنايات عليها، و عليه فيمكن الترخيص لأي مالك لقطعة ارض أو أكثر يريد تقسيمها إلى أجزاء بهدف إقامة بنايات عليها.

و مع هذا فإن المشرع، و حماية للمصلحة العامة العمرانية، فرض عدم منح رخصة التجزئة إذا لم تكن الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك، و الامتناع عن منح رخصة التجزئة هنا، من النظام العام أي لا يجوز للإدارة مخالفته و ليست لها أية سلطة تقديرية، و يعد قرارها الصادر بالموافقة أي بمنح الرخصة قرارا معيبا يمكن الطعن فيه لمخالفة القانون. غير انه يمكنها أن تقدر عدم منح الترخيص بالتجزئة في البلديات التي لا يغطيها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تقوم مقامه إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة (P.D.A.U)المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

وفي هذه الحالة، فإن قرار الإدارة المختصة تتخذه بناء على سلطتها التقديرية، متى رأت عدم موافقة الأرض المراد تجزئتها لأحكام المخطط التوجيهي للهيئة والتعمير أو للقواعد

العمرائية الجارى العمل بها، عد قرارها مشروعاً¹. فالمقصود بالبناء على أرض غير مجزئة، هو تشييد مشاريع بناء على أراضي غير مخصصة للبناء والتعمير، أي البناء على أراضي صنفها المخطط التوجيهي للتهيئة التعمير، بصفتها أراضي زراعية، أو مناطق أثرية أو سياحية، أو مساحات عمومية ومساحات خضراء، أو مواقع مخصصة للمنشآت العمومية ومنشآت ذات المصلحة العامة، كما يمكن أن تكون وفق تخطيطات شبكات الطرق العمومية، أو مشغولة بمخطط حقوق الارتفاق مما يعني المنع من البناء عليها .

ما يمكن ملاحظته أنه ليست كل عملية تقسيم تعتبر تجزئة، فاختلافها عن تلك العمليات قد يظهر من خلال نطاقها الموضوعي والمكاني في آن واحد كمايلي :

- فرخصة التجزئة لازمة لكل عملية تقسيم لملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات عقارية لمالك واحد.

- يجب أن تكون الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تحل محله.

- يجب أن تكون الغاية من التجزئة إقامة بنايات على الأراضي المجزأة (التقسيمات الجديدة).

- أن يشرع في أشغال التهيئة خلال سنوات من تاريخ صدور القرار المتعلق بالتجزئة وعليه فموضوع الترخيص هو التقسيم لأجل إقامة البناء، والمهم هو الملكية العقارية التي توافق في أجزائها مخطط شغل الأراضي.

المطلب الثاني : إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة و اثارها

إن التجزئة كعملية عقارية لا تتم الا بموجب قرار إداري صادر من سلطة مختصة بناء على طلب المالك أو موكله، الذي عليه ان يرفق طلبه بملف كامل يضمه جملة من الوثائق الثبوتية أو التوضيحية تتعلق بالقطعة المجزأة ومشروع التجزئة والجوانب التقنية له، لتباشر الجهة المختصة دراسة هذا الملف والتحقق فيه لتصدر قرارها في النهاية بمنح الرخصة أو رفض منحها.²

¹عزري زين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص ص 44،45.

²عزري الزين ، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، ص ص 49 . 50.

أشارت المادة 58 من القانون 90 - 29 بشكل عام إلى ذلك، حيث جاء فيها: " في تدعيمه لطلب رخصة التجزئة يقدم طالب التقسيم ملفا يتضمن دفتر شروط يحدد الأشغال المحتملة للتجهيز وبناء الطرق السالكة التي يتعهد المالك بإنجازها في آجال محددة، وكذلك شروط التنازل عن القطع الأرضية والمواصفات التعميرية والهندسية المعمارية وغيرها التي يجب أن تستجيب لها البناءات المزمع تشييدها ". إلا أن التجزئة ليست المجرى القيام بعملية تقسيم لقطعة أو مجموع قطع أرضية بل هي مشروع بناء ينبغي أن يحترم المستفيد من الرخصة مقتضيات أحكام البناء التي سبق عرضها.

وهو ما يظهر أهمية رخصة التجزئة وخطورة القرار الصادر بشأنها، والذي ينبغي أن يمر بإجراءات، إن بدت طويلة ومعقدة، فهي للحفاظ على مقتضيات المصلحة العامة العمرانية .

إذن فإصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة، ينبغي أن يبدأ بطلب مرفق بملف يوجه إلى الجهة المختصة التي تشترع في دراسته والتحقق فيه في المواعيد القانونية وتصدر قرارها بشأن ذلك، وهذا ما فصله في مايلي :

الفرع الأول : طلب الحصول على رخصة التجزئة

لكي تصدر الجهة المختصة قرارها المتعلق برخصة التجزئة، يجب أن يتقدم أمامها المالك أو موكله بطلب مرفوق بملف يحتوي كل الوثائق المطلوبة، وذلك كمايلي¹:

أ/ صفة طالب الرخصة

يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة وفق النموذج المحدد قانونا ويوقع عليه. طلب رخصة التجزئة يقدمه مالك الأرض أو من ينوب عنه فقط على خلاف الصفة التي منحها المشرع لطالب رخصة البناء، فإنه اقتصر بشأن طالب رخصة التجزئة على كل من المالك أو موكله فقط دون المستأجر لديه أو الهيئة المستفيدة من قطعة الأرض.

ومهما كان سبب هذه الملكية، يمكنه تقديم طلب للحصول على رخصة تجزئة ملكيته سواء كانت قطعة أو عدة قطع أرضية . كما يمكنه ألا يباشر تقديم الطلب بنفسه، بل يوكل غيره، فيمكن للوكيل وكالة قانونية صحيحة أن يتقدم بطلب منح رخصة تجزئة¹.

¹عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ص 46 .

ب/ الملف المرفق بطلب الرخصة

يرفق طلب رخصة التجزئة بملف يشتمل على الوثائق الآتية :

- 1- تصميم للموقع، يعد على سَلْم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية،
التصاميم الترشيدية المعدة على سَلْم 200/1 أو 500/1، التي تشتمل على البيانات الآ-
حدود القطعة الأرضية ومساحتها،
- منحنيات المستوى وسطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة
الطرق المختلفة،
- تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة
للشرب والحريق وصرف المياه المستعملة وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف
والإنارة العمومية،
- تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الارتفاعات الخاصة،
- موقع البناءات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني، بما في ذلك البناءات الخاصة
بالتجهيزات الجماعية.²
- 3- مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يأتي :
- طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو
الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئة،
- المعالجة المخصصة لتنقية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة
العمومية،
- تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية، بالنسبة للأراضي المجزأة
المخصصة للاستعمال الصناعي.
- 4- مذكرة تشتمل على البيانات الآتية :
- قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها،
- نوع مختلف أشكال شغل الأرض مع توضيح عدد المساكن ومناصب الشغل والعدد
الإجمالي للسكان المقيمين،

¹ -المادة 8 من المرسوم 19/15.

² - المادة 9 من المرسوم 19/15

- الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبينها،
 - طبيعة الارتفاقات والأضرار المحتملة،
 - دراسة التأثير في البيئة، عند الاقتضاء،
 - دراسة جيوتقنية، يعدها مخبر معتمد.
- 5- برنامج الأشغال الذي يوضح الخصائص التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الإنجاز وأجال ذلك، عند الاقتضاء،
- 6- دفتر شروط يحدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة، وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البناءات.
- يحدد دفتر الشروط، زيادة على ذلك، حفظ الملكيات و المغارس والمساحات الخضراء والأسيجة.
- يمكن لطالب رخصة التجزئة أن يحدد إنجاز أشغال التهيئة الخاصة بكل جزء على حدة.

في هذه الحالة، يجب عليه تقديم الوثائق المكتوبة والبيانية المتعلقة بكل جزء لوحده. يتم إعداد الملف البياني والتقني من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير، ويؤشر على الوثائق المذكورة أعلاه المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي اللذان يمارسان نشاطاتهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها.

2/ التحقيق في الطلب

يرسل طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة به، في جميع الحالات، في خمس (5) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتم إقامة المشروع فيها. يحدد تاريخ إيداع الطلب على وصل إيداع يتم تسليمه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه.¹

يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل.

أ/ مضمون التحقيق

¹ - المادة 10 من نفس المرسوم

يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو في حالة انعدام ذلك، لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/ أو التعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به.

ويتناول تحضير الطلب كذلك الانعكاسات التي يمكن أن تتجر عن إنجاز الأراضي المجزأة، فيما يخص النظافة والملائمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحها وحماية المواقع أو المناظر الطبيعية أو الحضرية، وكذا الانعكاسات في ميدان حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة والمالية البلدية.¹

تجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة التجزئة، الآراء والموافقات تطبيقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

يعد الأشخاص العموميون والمصالح التي تمت استشارتها ولم يصدروا رداً في أجل خمسة عشر (15) يوماً ابتداءً من يوم استلام طلب إبداء الرأي، كأنهم أصدروا رأياً بالموافقة.

ينبغي على الأشخاص العموميين والمصالح التي تتم استشارتها إرجاع، في جميع الحالات، الملف المرفق بطلب إبداء الرأي ضمن الآجال نفسها.

يمكن المصلحة المكلفة بتحضير الملف أن تقترح على السلطة المختصة، قصد تسليم رخصة التجزئة، الأمر بإجراء تحقيق عمومي. يتم التحقيق العمومي حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العمومية، وذلك في إطار التشريع المعمول به.²

تقترح المصلحة المكلفة بالتحضير على السلطة المختصة، كيفية المساهمة عند الاقتضاء، في مصاريف تنفيذ التهيئة والتجهيزات العمومية التي تفرضها على صاحب الطلب، وذلك بصرف النظر عن أحكام تخصيص بعض المواقع المهيأة لبناء تجهيزات عمومية وللبنائات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي وإقامة محلات مهنية، أو بالأحرى نشاطات داخل الأراضي المجزأة لغرض الإقامة، عندما لا يزعج منها السكان.

¹ - المادة 11 من المرسوم 19/15

² - المادة 12 من نفس المرسوم

- مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية التي تصبح ضرورية بفعل إنجاز مشروع الأرض المجزأة،¹

الفرع الثاني: الجهة المختصة بمنح القرار المتعلق برخصة التجزئة

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

ب- 1 / اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة التجزئة

يعد تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي، بالنسبة لما يأتي :

- المشاريع ذات الأهمية المحلية،

- المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراض مصادق عليه.

يعد تسليم رخصة التجزئة، من اختصاص الوزير المكلف بالعمران بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية..

ب- 2 / اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي

طبقاً للمادة 65 من قانون 90 - 29 ، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يسلم رخصة التجزئة بصفته ممثلاً للبلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات الواقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، وعليه هنا أن يوافي الوالي بنسخة من الرخصة، كما قد يسلم الرخصة بصفته ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي.

ج/ ميعاد إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة

يختلف ميعاد إصدار قرار رخصة التجزئة بحسب اختصاص كل جهة بذلك، يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون الشهرين (2) المواليين لتاريخ إيداع الطلب، وذلك عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، باعتباره ممثلاً للبلدية أو الدولة، وفي غضون ثلاثة (3) أشهر في جميع الحالات الأخرى.²

¹ - المادة 13 من نفس المرسوم

² - المادة 16 من نفس المرسوم

عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، أو عندما يكون الملف محل أمر بإجراء تحقيق عمومي يتوقف الأجل المحدد أعلاه، ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات أو بعد إجراء التحقيق العمومي.

وعلى غرار رخصة البناء، فإنه يمنع على الجهات المختصة الترخيص بتجزئة إذا كانت الأرض المجزأة ليست موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو ليست مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك، كما يمكن للجهة المختصة عدم الترخيص بالتجزئة، في البلديات التي لا تمتلك مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محله إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير .

إذن فيجب على الجهة المختصة رفض الترخيص بالتجزئة في الحالة الأولى، أي أن قرارها خلاف ذلك، يعدّ قرارا معيبا بعبء مخالفة القانون، ولها حق الرفض في الحالة الثانية، أي لها السلطة التقديرية في إصدار قرار الرفض .

كما يمكن للجهة المختصة ألا تصدر قرارا بالموافقة أو بالرفض، بل ترى تأجيل البت في طلب رخصة التجزئة، بشرط أن تحترم الآجال المنصوص عليها سابقا (أي الثلاثة أشهر) في إصدار قرار التأجيل على أن يمتد أثره إلى السنة الواحدة.

ويطرح الإشكال نفسه، الذي عرضناه فيما يتعلق برخصة البناء، وهو عندما لا تصدر الجهة المختصة أي قرار، لا بالموافقة ولا بالرفض ولا بالتأجيل، فإن الأنسب هو النص صراحة على أن انقضاء آجال الثلاثة أشهر، أو الأربعة أشهر حسب كل حالة، دون ردّ صريح من الإدارة، يفسّر قرارا ضمّنيا بالموافقة وله ذات آثار القرار الصريح، وذلك من أجل إجبار الإدارة على احترام هذه الآجال وإجابة أصحاب الطلبات.

3/ مضمون القرار المتعلق برخصة التجزئة

تتضمن رخصة التجزئة وجوب إنجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال، من خلال إحداث ما يأتي :

- شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف،

- مساحات توقف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترفيه.

يمكن الترخيص بتنفيذ هذه الأشغال على مراحل.¹

يطلب المستفيد من رخصة التجزئة، عند إتمام أشغال قابلية الاستغلال والتهيئة، من رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود التجزئة، تسليم شهادة قابلية الاستغلال التي تثبت مطابقة هذه الأشغال وإتمامها.²

يرفق طلب شهادة قابلية الاستغلال بملف يحتوي على الوثائق الآتية :

- (1)- تصاميم جرد تعد على سلم 200/1 أو 500/1 للأشغال، كما هي منجزة مع تحديد، عند الاقتضاء، التعديلات التي أجريت بالنظر إلى التصاميم المصادق عليها،
- (2)- محضر استلام الأشغال.³

يرسل طلب شهادة قابلية الاستغلال وكذا الوثائق المرفقة به، في نسختين (2) إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود قطعة الأرض في جميع الأحوال. يحدد تاريخ إيداع الطلب بموجب وصل إيداع يسلمه، في نفس اليوم، رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه.

يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل.⁴

تتعلق دراسة الطلب بمدى مطابقة أشغال قابلية الاستغلال والتهيئة المنجزة للأحكام المنصوص عليها في الوثائق المكتوبة والبيانية التي سلمت رخصة التجزئة على أساسها.⁵ تتم دراسة الطلب من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية، ضمن نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لشهادة المطابقة.

بعد القيام بالمعاينة الميدانية، يتم تسليم شهادة قابلية الاستغلال بتحفظات أو بدون تحفظات، أو يطلب من صاحب التجزئة تصحيح العيوب المحتملة في أجل لا يتعدى ثلاثين (30) يوما، ابتداء من تاريخ المعاينة الميدانية للأماكن.⁶

¹ - المادة 19 من نفس المرسوم

² - المادة 23 من نفس المرسوم

³ - المادة 24 من نفس المرسوم

⁴ - المادة 25 من نفس المرسوم

⁵ - المادة 26 من نفس المرسوم

⁶ - المادة 27 من نفس المرسوم

يبلغ القرار المتضمن شهادة قابلية الاستغلال التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، لصاحب الطلب خلال الشهر (1) الموالي لتاريخ إيداع الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي.

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

يمكن تسليم شهادة قابلية الاستغلال على مراحل حسب الآجال المحددة في قرار رخصة التجزئة، في حالة عدم عرقلة أشغال التهيئة المتبقية لسير الجزء الذي انتهت الأشغال فيه.¹

تستلزم رخصة التجزئة، عند الاقتضاء، ما يأتي :

- تخصيص بعض المواقع المهيأة لبناء تجهيزات عمومية وللبناءات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي وإقامة محلات مهنية، أو بالأحرى نشاطات داخل الأراضي المجزأة لغرض الإقامة، عندما لا ينزعج منها السكان،
- مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية التي تصبح ضرورية بفعل إنجاز مشروع الأرض المجزأة،
- تعديل أو إلغاء أحكام دفتر الشروط، عندما تكون مخالفة لطابع الأرض المجزأة.²

ب/ تسليم رخصة التجزئة

لا تسلم رخصة التجزئة إلا إذا كانت الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك.

يمكن رفض تسليم رخصة التجزئة في البلديات التي لا تملك الوثائق المبينة في الفقرة السابقة، إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/ أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به.³

¹ - المادة 28 من نفس المرسوم

² - المادة 20 من نفس المرسوم

³ - المادة 17 من نفس المرسوم

يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم الرخصة عندما تكون أداة التهيئة و التعمير في حالة الإعداد.

يصدر قرار تأجيل الفصل خلال الآجال المحددة للتخصير، ولا يمكن أن تتجاوز آثاره سنة واحدة.¹

يمكن تعديل دفتر الشروط الخاص بأرض مجزأة حصل على ترخيص لها قبل المصادقة على مخطط شغل الأرض، بقرار من الوالي بعد استشارة المجلس الشعبي البلدي وإجراء تحقيق عمومي وذلك قصد التمكن من إنجاز عمليات البناء طبقاً لأحكام المخطط المذكور.

يخطر كل مالك لقطعة أرض مجزأة بفتح التحقيق العمومي المذكور أعلاه. لا يسري مفعول التعديلات المدرجة في دفتر الشروط، التي تتطلب أشغالاً إلا إذا وافقت البلدية على إنجاز ذلك.

يتحمل أصحاب هذه التعديلات مصاريف تلك الأشغال. ينشر هذا القرار المتضمن تعديل دفتر الشروط ونتائج دخوله حيز التطبيق عند الاقتضاء، في مكتب الحفظ العقاري بالولاية، وذلك طبقاً للتشريع المعمول به المتعلق بالإشهار العقاري.

يبقى دفتر الشروط الخاص بأرض مجزأة ساري المفعول، بالنسبة للمشاريع التي هي في طور الإنجاز، إلى غاية إتمام أشغال الإنجاز فيها والحصول على شهادة المطابقة بالنسبة لمشاريع البناء، أو شهادة قابلية الاستغلال بالنسبة لأشغال التهيئة من طرف المصالح المختصة.

يبقى مخطط شغل الأراضي المصادق عليه ساري المفعول، بالنسبة للمشاريع الجديدة التي لم تتحصل على الرخصة أو تلك التي لم تتم المباشرة في أشغال إنجازها.² تسلم رخصة التجزئة في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص إقليمياً، أو عن الوزير المكلف بالعمران، حسب الحالة.

¹ - المادة 18 من نفس المرسوم

² - المادة 21 من نفس المرسوم

يحدد القرار المتضمن تسليم رخصة التجزئة التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، التوجيهات التي يتكفل بها صاحب الطلب ويضبط الإجراءات وارتفاقات المصلحة العامة التي تطبق على الأراضي المجزأة، كما تحدد آجال إنجاز أشغال التهيئة المقررة.

يبلغ القرار إلى صاحب الطلب وإلى مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، مرفقا بنسخة من الملف الذي يتضمن تأشيرة على دفتر الشروط والمخططات التي تحدد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وإقامة الأشكال العمرانية المبرمجة وطبيعتها من طرف :

- مصالح التعمير على مستوى البلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي،

المصالح المكلفة بالعمران على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي،
- المصالح المكلفة بالعمران على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران.

توضع نسخة من الملف مؤشرا عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المجزأة.

تحفظ نسخة رابعة من الملف بأرشيف الولاية.

وتحفظ نسخة أخيرة منه لدى السلطة المختصة التي سلمت رخصة التجزئة.

تتشر السلطة التي وافقت على تجزئة الأرض على نفقة صاحب الطلب، القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري، خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه وذلك طبقا للتشريع المعمول به والمتعلق بالإشهار العقاري.¹

الفرع الثالث: آثار تسليم رخصة التجزئة:

1/ التزامات المرقى العقاري

يضع المستفيد من الأشغال خلال كل فترة عمل الورشة، لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج، تتجاوز أبعادها 80 سنتيمترا والتي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم توضح مراجع رخصة التجزئة الممنوحة وأكبر عدد ممكن من الأجزاء المبرمجة كما ينبغي أن

¹ - المادة 22 من نفس المرسوم

تتضمن اللافتة تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال، وإن أقتضى الأمر أسم صاحب المشروع، ومكتب الدراسات وأخيرا اسم المؤسسة المكلفة بأشغال التهيئة.¹ تعتبر رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية :

- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة في أجل مدته ثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ التبليغ.

- إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف مكتب دراسات، يحدد مدة إنجاز الأشغال، وبعد تقدير المصالح المكلفة بتسليم رخصة التجزئة وتقييمها.

غير أنه، في حالة الترخيص بتنفيذ الأشغال على مراحل، فإن الآجال المحددة والمقررة للإنجاز المشار إليها في الفقرة أعلاه، تطبق على أشغال المراحل المختلفة. عندما تصبح رخصة التجزئة ملغاة، فإنه لا يمكن الاستمرار في الأشغال إلا فيما يخص المراحل التي تم الانتهاء من أشغال التهيئة فيها.

يعد تقديم طلب جديد للحصول على رخصة التجزئة إجباريا قصد مباشرة أي أشغال أو استئنافها بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه.

يتم إعداد رخصة التجزئة على أساس هذا الطلب دون دراسة جديدة للملف، شرط أن لا يتم تقييم أحكام ومواصفات التهيئة والتعمير بشكل يتنافى مع هذا التجديد، وتكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة التجزئة الأولى المسلمة.²

يمكن صاحب طلب رخصة التجزئة أو شهادة قابلية الإستغلال الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية.

وفي هذه الحالة، يحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب بخمسة عشر (15) يوما.

يمكن صاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن.

¹- المادة 29 من نفس المرسوم.

²- المادة 30 من نفس المرسوم.

في هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسله من طرفها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر (15) يوماً، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.

يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.¹

ب/ الشروط اللازمة للتنازل من حصص الأرض المجزأة

يخضع بيع قطعة أرض موجودة ضمن الأراضي المجزأة أو كراؤها إلى تسليم شهادة قابلية الاستغلال من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

كما يطلب تقديم شهادة قابلية الاستغلال، أثناء بيع أو كراء القطع الأرضية التي تشتمل على مبان موجودة في الأرض المجزأة المقرر إحداثها. يتضمن عقد البيع أو الكراء مراجع هذه الشهادة.

لا يعفي تسليم الشهادة المذكورة أعلاه المستفيد من رخصة التجزئة من مسؤوليته إزاء المستفيدين من القطع الأرضية، لا سيما فيما يتعلق بالتنفيذ الجيد للأشغال.

لا يمكن تسليم الشهادة إلا في حالة إتمام إنجاز جميع شبكات التوزيع الداخلية المتعلقة بالتهيئة (شبكة توزيع المياه والتطهير والطاقة الكهربائية والغاز وشبكة الهاتف وشبكة الطرق) مع المساحات العامة وجميع التهيئات الخارجية.

وكذلك يجب أن تكون التجزئة موصولة، على الأقل، بالشبكات الخارجية خاصة شبكة المياه وشبكة التطهير والطاقة الكهربائية.²

¹ المادة 31 من نفس المرسوم

² المادة 32 من نفس المرسوم

المبحث الثالث : رخصة الهدم

إذا كانت رخصة البناء و التجزئة تساهم في احداث بناء جديد فان على خلاف ذلك رخصة الهدم التي استحدثت بموجب القانون رقم 29/90 و المرسوم التنفيذي 179/91 الملغى بالمرسوم التنفيذي 15/19 .

فتعد رخصة الهدم مميزة و مختلفة عن باقي الرخص العمرانية من حيث خصائصها واجراءات اصدارها ، و عليه سأتناول دراستها من خلال تحديد مفهومها في المطلب الاول و تحديد اجراءات تسليمها في المطلب الثاني .

المطلب الأول : مفهوم رخصة الهدم

نظرا لأهمية رخصة الهدم في تحديد استراتيجية عملية البناء المستقبلية فقد حدد المشرع الجزائري تنظيمها بموجب المادة 60 من القانون 29/90 ، و تطبيقا لما جاء النص عليه بالمواد 70 الى 85 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، سأتناول في هذا المطلب تعريف رخصة الهدم في الفرع الاول و خصائص رخصة الهدم في الفرع الثاني ، أما الفرع الثالث فيتضمن نطاق تطبيقها .

الفرع الأول : تعريف رخصة الهدم

1/ التعريف الفقهي : المقصود بالهدم هو ازالة البناء القائم ، و قد عرفها الدكتور عزري الزين بانها " القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة و التي تمنح بموجبه المستفيد حق ازالة البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنفا او في طريق التصنيف "1.

وعرفت على انها " قرار اداري يتضمن ازالة كلية او جزئية لبناء قائم بسبب أنه ابح غير معد للاستعمال او انه آيلا للسقوط ، وبذلك تكون رخصة الهدم تشمل على الازالة للجزء او كل من البناية و تفكيكها متى كانت هاته البناية غير معدة للاستعمال لأي سبب كان أو اصبحت تشكل خطرا على الأفراد و البنايات المجاورة "2.

¹ - الزين عزري ، مرجع سابق ، ص57.

² - عربي بابزيد ، مرجع سابق ، ص201.

2/ التعريف التشريعي :

نصت المادة 60 من القانون 29/90 على ان يخضع كل هدم كلي او جزئي لرخصة الهدم في المناطق المحددة في المادة 46 و التي تركز على الاقاليم ذات الميزة الطبيعية الخلابة و التاريخية و الثقافية و البارزة بسبب طبيعة موقعها.¹ فلا يمكن القيام بعملية هدم كلي أو جزئي لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم و ذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم 04/98 و الذي يتعلق بحماية التراث الثقافي .

الفرع الثاني : خصائص رخصة الهدم

من خلال التعريف السابق تبدو لنا خصائص هذه الرخصة كمايلي :

1/ أن يصدر قرار اداري من جهة ادارية مختصة :

لا يمكن مباشرة عملية الهدم الا بعد الحصول على قرار اداري من قبل الجهة الادارية المختصة و المتمثلة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي² .وفقا للشروط القانونية و الاجراءات المنصوص عليها لإصدار هذا القرار الاداري.

2/ ان يتضمن القرار ازالة كل او جزء من البناية :

يجب ان يتضمن القرار اثر قانوني و هو محو اثر البناء القائم تماما بإزالة كلية ا جزء منه متى كان هدم هذا الجزء مؤثرا على مجموع البناء ، اي لا تشكل عملية الهدم الجزئي حذفا لبعض الزوائد من البناء و الذي يكون من قبيل التحسين و التعديل.³

الفرع الثالث : نطاق تطبيق رخصة الهدم

الاصل ان هدم البنائيات من عناصر استعمال حق الملكية ، غير انه توقعنا للمخاطر التي تتجم عنه للغير او الملكيات المجاورة ، قيد القانون ممارسة هذا الحق بالحصول على رخصة الهدم ، لذا فقد تعرض المشرع لنقاط عديدة تعد دوافع لا حداد و ايجاد هذه الرخصة و من ضمنها :

¹ - العربي بايزيد ، مرجع سابق ، ص200.

² - انظر المادة 68 من قانون 29/90 .

³ - عزري الزين ، اجراءات قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري ، مجلة الفكر ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، الجزائر ، العدد الثالث ، فيفري ، 2008، ص 23.

- اذا كان البناء المراد هدمه واقعا ضمن الاملاك التاريخية او المعمارية او السياحية أو الثقافية أو الطبيعية لأن من شأنه المساس بالمصنفات التي يفرض المشرع احترامها في اطر استراتيجية التعمير في الجزائر .

- اذا كانت البناية المراد هدمها تشكل سندا للبنىات المجاورة ، وان اشترطت الرخصة حتى تتمكن السلطة من الموازنة بين المصالح تجسيديا لمبادئ القانون .

فقد حدد المشرع نطاق تطبيق رخصة الهدم ضمن البنىات المجاورة لمكان الهدم او اذا كان البناء محل الهدم واقعا ضمن التراث الطبيعي و الثقافي¹.

المطلب الثاني : اجراءات اعداد رخصة الهدم

لقد احاط المشرع الجزائري عملية الهدم بعدة اجراءات صارمة منها حماية الغير من المواطنين اثناء الهدم او الحماية للسكنات المجاورة للبناية محل الهدم ، و عليه سنتناول في الفرع الاول طلب الحصول على رخصة الهدم ، و الفرع الثاني الجهة المختصة لصدار رخصة الهدم ، و اخيرا انقضاء رخصة الهدم .

الفرع الاول : طلب الحصول على رخصة الهدم

بالنظر للمادة 72 من المرسوم التنفيذي 19/15 حدد المشرع صفة المالك او الحائز او الهيئة العمومية المختصة لاستخراج رخصة الهدم .

تنص المادة 61 من القانون 29/90 على انه " يودع طلب رخصة التجزئة او الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني "

يرسل طلب رخصة الهدم و الملفات المرفقة به في ثلاث -3- نسخ الى رئيس المجلي الشعبي البلدي لمحل موقع البناية .

يسجل تاريخ الايداع على الوصل الذي يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا ، في نفس اليوم .

أ / صفة طالب الرخصة

ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم التي يرفق نموذج محددنا قانونا، والتوقيع عليه من طرف مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المختصة التي عليها أن تقدم، عند الاقتضاء، الوثائق الآتية :

¹- عربي بايزيد ، مرجع سابق ، ص203.

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة، طبقا لأحكام قانون التوجيه العقاري.
 - توكيل، طبقا لأحكام القانون المدني.
 - نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية.
 - نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الوكيل شخصا معنويا.
- وصفة الطالب في التشريع لفرنسي ممنوحة أيضا للمالك أو موكله، أو لكل شخص يثبت شغله للبناية الآيلة للهدم وأنه بإمكانه القيام بعملية الهدم¹.
- فالفارق بين التشريعين، هو أن التشريع الفرنسي عمّم صفة طالب الرخصة، بعد المالك والوكيل، إلى كل شخص شاغل قانونا للبناية وله ترخيص من المالك بالقيام بعملية الهدم، أما المشرع الجزائري فجعلها للمالك والوكيل، وأضاف بعد ذلك الهيئة العمومية المخصصة لها البناية بموجب عقد إداري، وهذا يعني أن المستأجر لديه المأذون له مثلا يمكنه في التشريع الفرنسي تقديم طلب الحصول على رخصة الهدم، بينما في التشريع الجزائري لا يمكنه إلا إذا كان وكيلا أو مؤسسة عمومية مخصصة لها البناية².

ب / التحقيق في الملف

يتضمن الملف المرفق بطلب رخصة الهدم الذي يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية، الوثائق الآتية المؤشر عليها، كل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت له، من طرف المهندس المعماري والمهندس المدني، اللذين ينشطان حسب الأحكام القانونية المعمول بها :

- تصميم الموقع على السّلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع،
- مخططا للكثلة يعد على سّلم 500/1 أو 200/1 من البناية الآيلة للهدم،
- تقريرا وتعهدا على القيام بعملية الهدم في مراحل والوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة.
- عندما تتواجد البناية على بعد أقل من ثلاثة (3) أمتار من البنايات المجاورة، يجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشرا عليه من طرف مهندس مدني، يشير إلى الطريقة التي

¹-عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ص ص 59 . 60.

²-عزري الزين ، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ، ص 60 .

يتعين استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية والعتاد المستعمل والوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة،

- مخطط مراحل الهدم وآجالها،

- مخططا على سلم 100/1 للبنائية، يحدد الجزء الذي يتعين هدمه والجزء الذي يتعين الاحتفاظ به، في حالة الهدم الجزئي،

- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.

يحضر الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية، طلب رخصة الهدم حسب نفس الأشكال النصوص عليها لتحضير رخصة البناء.¹

تجمع مصلحة التعمير التابعة للبلدية المكلفة بتحضير الطلب المقدم، الآراء أو الموافقات أو القرارات النصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها، لدى الأشخاص العموميين والمصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المبرمج.

يجب على الأشخاص العموميين أو المصالح أو الهيئات التي تمت استشارتها من طرف ممثليهم في الشباك الوحيد، إبداء رأيها في أجل خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي. يجب أن يكون الرأي معللا قانونا في حالة الرفض أو متجانسا مع التوجيهات الخاصة.

يجب عليها، في جميع الحالات، أن تعيد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الأجل نفسه²

الفرع الثاني : الجهة المختصة بإصدار رخصة الهدم

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم بعد رأي الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية ، وهذا يعني أنه لا ينعقد الاختصاص بشأنها لغيره، فكل قرار يتضمن رخصة هدم صادر من جهة إدارية أخرى، غير رئيس المجلس الشعبي البلدي، يعرض هذا القرار لعيب عدم الاختصاص،³

يحدد أجل التحضير بشهر واحد، ابتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب .

تسلم رخصة الهدم في شكل قرار يرفق نموذج منه بهذا المرسوم.⁴

¹ - المادة 74 من المرسوم 15-19

² -المادة 77 من نفس المرسوم .

³ - المادة 78 من نفس المرسوم

⁴ - المادة 75 من نفس المرسوم

يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم إلى صاحب الطلب.
في حالة الإقرار بالرفض أو إبداء رأي بموافقة مع تحفظات خاصة، يجب تبليغ القرار والرأي معللين إلى صاحب الطلب.¹

لا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهيار
البنية.²

ينبغي على رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بالصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال كامل فترة تحضير رخصة الهدم.³
يمكن المواطنين الاعتراض كتابيا على مشروع الهدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.

لا يقبل هذا الاعتراض إذا لم يكن مبررا أو مدعما بوثائق قانونية ترفق بعريضة الاعتراض.⁴

يمكن صاحب الطلب الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل باستلام لدى الولاية.
في هذه الحالة، يحدد أجل التسليم أو الرفض المبرر بخمسة عشر (15) يوما.⁵

وإذا لم يبلغ صاحب الطلب بأي رد، يعد انقضاء الأجل النصوص عليه الذي يلي تاريخ إيداع الطعن، يمكنه إيداع طعن ثان لدى الوزارة المكلفة بالعمران.
في هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسلّة من طرفها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.

يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.

¹ - المادة 79 من نفس المرسوم

² - المادة 76 من نفس المرسوم

³ - المادة 80 من نفس المرسوم

⁴ - المادة 81 من نفس المرسوم

⁵ - المادة 82 من نفس المرسوم

لا يمكن صاحب طلب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد إعداد تصريح بفتح الورشة.¹

يضع المستفيد من الأشغال، خلال مدة عمل الورشة، لوحة مستطيلة الشكل تتجاوز أبعادها 80 سم ومرئية من الخارج، التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، توضح مراجع رخصة الهدم الممنوحة ومساحة البناية أو البنايات التي ينبغي هدمها. كما ينبغي أن تتضمن اللوحة تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال، وإن اقتضى الأمر، اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات، وأخيرا اسم المؤسسة المكلفة بأشغال الهدم.²

الفرع الثالث : انقضاء رخصة الهدم

تصبح رخصة الهدم منقضية في الحالات الآتية :

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل خمس (5) سنوات،
- إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة،
- إذا أُلغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.³

ثالثا: أحكام خاصة بالبنايات الآيلة للانهيـار

أعطى القانون صلاحيات لرئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للبنايات الآيلة للانهيـار و كذا استحداث أجهزة للتنفيذ جديدة.

1/ سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي

طبقا لأحكام قانون البلدية ، يوصي رئيس المجلس الشعبي البلدي بهدم الجدران أو المباني والبنايات الآيلة للانهيـار، أو عند الاقتضاء، الأمر بترميمها في إطار تدابير الأمن التي تقتضيها الظروف.

يمكن رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بكل زيارة أو مراقبة يراها ضروريتين للتحقق من صلابة كل الجدران أو المبنى أو البناء.

يتعين على كل من له علم بحالات تتعلق بخطورة مبنى معين، أن يخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي بذلك.

¹ - المادة 83 من نفس المرسوم

² - المادة 84 من نفس المرسوم

³ المادة 85 من نفس المرسوم

عندما يكون المبنى المعني خاضعا للتشريع المعمول به في مجال حماية الآثار والمواقع التاريخية، لا يمكن أن يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بترميمه أو هدمه إلا في حدود الشروط المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المطبقة على ذلك.¹ يبلغ القرار المتضمن الأمر بترميم الجدار أو المبنى أو البناية الآيلة للانهيار أو هدمها إلى صاحب الملكية مع وجوب القيام بالأشغال في أجل محدد، وفي حالة منازعته في درجة الخطورة، يتم تعيين خبير يكلف بالقيام حضوريا في اليوم الذي يحدده القرار، بمعاينة حالة الأماكن وإعداد تقرير بذلك.

في حالة عدم قيام صاحب الملكية بوضع حد للخطر في الأجل المحدد لذلك ولم يعين خبيرا، تتولى المصالح التقنية للبلدية بمعاينة حالة الأماكن. يرسل القرار وتقرير الخبير فورا إلى الجهة القضائية المختصة، ويتحدد القاضي قراره خلال الأيام الثمانية (8) الموالية لتاريخ الإيداع بكتابة الضبط.

يبلغ قرار الجهة القضائية المختصة إلى صاحب الملكية عن طريق الإدارة. زيادة على ذلك، عندما تلاحظ الجهة القضائية المختصة حالة خطورة المبنى، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار يتضمن منع الإقامة بذلك المبنى. يجب أن يتضمن هذا القرار موافقة الوالي.²

في حالة الخطر الوشيك الحدوث، يستشير رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني مصالحه التقنية أو مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، خلال الساعات الأربع والعشرين الموالية، وذلك بعد توجيه إنذار لصاحب الملكية.

إذا بين تقرير هذه المصالح حالة الاستعجال أو الخطر المحدق والوشيك، يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالإجراءات المؤقتة قصد ضمان الأمن، لاسيما إخلاء المبنى. يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا قرار منع الإقامة بالمبنى.

إذا لم تنفذ الإجراءات الموصى بها خلال الأجل المحدد في الإنذارات، يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي وجوبا وعلى نفقة صاحب الملكية، التدابير الأمنية الضرورية.³

¹ - المادة 86 من نفس المرسوم

² - المادة 87 من نفس المرسوم

³ - المادة 88 من نفس المرسوم

في حالة عدم تنفيذ صاحب الملكية للتدابير الواردة في المادتين السابقتين، تدفع البلدية مبلغ المصاريف المترتبة عن تنفيذ الأشغال التي أمر بها رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحصلها في مجال الضرائب المباشرة دون الإخلال بتطبيق العقوبات التي ينص عليها قانون العقوبات.

غير أن صاحب الملكية المعني يعفى من تنفيذ هذه الأشغال عندما يتنازل للبلدية عن المبنى الآيل للسقوط.¹

2/ استحداث أجهزة التنفيذ

تنشأ لدى الوزير المكلف بالعمران، ولدى كل وال وكل رئيس مجلس شعبي بلدي، لجنة لمراقبة عقود التعمير، وتدعى في صلب النص " اللجنة ".²

تكلف اللجنة بما يأتي :

- مراقبة الأشغال طبقا للرخص المسلّمة،

- متابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في مجال تسليم عقود التعمير.³

يرأس اللجنة، حسب الحالة، الوزير المكلف بالعمران أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثلوهم.

تحدد تشكيلة اللجنة النصوص عليها أعلاه، بموجب قرار من الوزير المكلف بالعمران.⁴

¹ - المادة 89 من نفس المرسوم

² -المادة 90 من نفس المرسوم

³ -المادة 91 من نفس المرسوم

⁴ -المادة 92 من نفس المرسوم

الفصل الثاني

الشهادات المتعلقة بالتعمير في ظل

المرسوم التنفيذي 19/15

لقد نص المشرع في ظل القانون المتعلق بالتهيئة و التعمير ، على وسائل و آليات الرقابة البعدية سواء من حيث الهيئات الادارية المختصة او من حيث اجراءاتها ، حيث منح المشرع لمالك العقار امكانية الحصول على بعض الشهادات لضبط العمليات العمرانية اكثر، كشهادة التعمير، و شهادة التقسيم ،واخير ا شهادة المطابقة للتأكد من مطابقة هذا العمل مع رخصة البناء .

وعليه سنتناول في هذا الفصل ثلاث مباحث ، بحيث أخصص المبحث الأول لشهادة التعمير ، و المبحث الثاني لشهادة التقسيم ، واخير المبحث الثالث فسأتطرق فيه لشهادة المطابقة .

المبحث الأول : شهادة التعمير

تعتبر شهادة التعمير من عقود التعمير المبدئية او السابقة للقيام بالارتفاقات على الاراضي و القطاعات، و عليه فتعد شهادة التعمير من الادوات الرقابية في عملية البناء بصفة مسبقة و مستمرة قصد التحكم الاكيد في هذه العمليات و من ثم ضبط التوسع العمراني حسب المقاييس و المواصفات المعمارية المرخص لها من اجل توفير محيط عمراني متجانس .

وعليه سأدرس في هذا المبحث شهادة التعمير من خلال ضبط مفهومها وفقا لقانون التهيئة و التعمير في المطلب الأول ، و إجراءات إعداد شهادة التعمير وسيكون ذلك في المطلب الثاني.

المطلب الاول : مفهوم شهادة التعمير

لقد مكن المشرع لكل صاحب حق في البناء التعرف على وضعية عقاره غير المبني عن طريق هذه الشهادة .

الفرع الأول :تعريف شهادة التعمير

تعددت التعاريف لشهادة التعمير منها التعاريف الفقهية و التعريفات التشريعية .

1-التعريف الفقهي لشهادة التعمير

فقد عرفها مجموعة من الفقهاء ، كالتالي : "هي شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء و الاتفاقات التي تخضع لها الارض المعنية و تزود بهذه المعلومات من اجل ان يتصور أي مدى تتسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك" ¹

¹ -عزري الزين - قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ،مرجع سابق ، ص64.

وكذلك عرفت بانها تعتبر الوثيقة التي تمنح من قبل الادارة للمعني ، تبين فيه حقوق البناء و الارتفاقات التي تقع على العقار ¹.

2-التعريف التشريعي لشهادة التعمير

فقد قضت المادة 2/68 من القانون 25 /90 المتعلق بالتوجيه العقاري بأنه " و في هذا الإطار يتعين على كل مالك أو حائز ان يستعمل و يهيئ ملطه طبقا لنوعية الاستعمال الذي تسطره ادوات التهيئة و التعمير "وبالرجوع للمادة 51 من قانون التهيئة و التعمير فانه " يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي معني ، قبل الشروع في الدراسات ، ان يطلب شهادة للتعمير تبين حقوقه في البناء و الارتفاقات التي تخضع لها الارض المعنية .

وعليه وتطبيقا لأحكام القانونين السالفي الذكر و بإحالة من المادة 2/51 من القانون رقم 29/90 ، نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على انه : " في اطار احكام المادة 51 من القانون رقم 29/90 فان شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني ، تعين حقوقه في البناء و الارتفاقات من جميع الاشكال التي تخضع لها الارض المعنية " .

وبذلك فان شهاد التعمير تمكن صاحب المصلحة في البناء التعرف على موقعه من خلال اهتمامات السلطة المحلية بموضوع حركة البناء و التنظيم العمراني للمدن من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و شغل الاراضي و تنظيم استعمالها في مجال البناء بمختلف أغراضه و استعمالاته ² . و عليه فان شهادة التعمير غير ملزمة ، فليس لها نطاق زمني و مكاني محدد ، أنها وثيقة معلومات فقط حول القطعة الارضية و الارتفاقات المرتبطة بها .

¹-نورة منصورى - قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع ، دار الهدى ، الجزائر ، 2010، ص 25.

² - عزاوي عبد الرحمن - الرخص الادارية في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ، ص 609.

الفرع الثاني : خصائص شهادة التعمير

تتميز شهادة التعمير بمجموعة من الخصائص نستخلصها من التعريف السابق :

- 1- شهادة التعمير ليست تصريح او رخصة ، بل هي مجرد وثيقة معلومات .
- 2- لا تسلم الا بناء على طلب المعني .
- 3- ولأنها تسلم لشخص طبيعي (الافراد) او شخص معنوي (مؤسسات عمومية أو ادارات عمومية أو شركات) فهي اجراء اداري اختياري ، و بالتالي تخضع لأحكام القانون الإداري.

المطلب الثاني : اجراءات تسليم و اعداد شهادة التعمير

رغم ان المشرع الجزائري أقر ان شهادة التعمير هي مجرد وثيقة ادارية فإنه اشترط للحصول عليها اتباع اجراءات حددتها المواد 03 و04 و05 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، وهذا ما سنتطرق اليه من خلال دراسة شروط تقديم طلب شهادة التعمير في الفرع الأول و كذا كيفية اصدار القرار و تسليمه من الجهة الادارية المختصة في الفرع الثاني.

الفرع الأول : شروط تقديم طلب شهادة التعمير

حتى يتمكن المعني من تقديم طلبه و جب ان تتوفر مجموعة من الشروط أولها يتعلق بشخص المعني طالب شهادة التعمير ثم شروط طلبها .

حددت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 19/15 طالب شهادة التعمير في مالك العقار ثم وكيله ، ان تعذر على المالك طلب هذه الشهادة ، دون تحديد نوع الوكالة . و باعتبار أن هذه الشهادة تعين حقوق البناء و الارتقاقات للقطعة الارضية . فأن المشرع قصد بكل شخص معني في الفقرة الاخيرة من المادة المذكورة أعلاه ، على انه كل من له صفة طالب رخصة البناء ، له امكانية طلب شهادة التعمير . و عليه فأن الطلب يتضمن :

- طلب خطي ممضي من طرف صاحب الطلب .
 - اسم مالك الارض .
 - تصميمًا حول الوضعية ، يسمح بتحديد القطعة الارضية .
 - تصميمًا يوضح حدود القطعة الارضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني .
 - كذلك يتضمن الطلب بطاقة المعلومات فيها نفس البيانات السابقة ماعدا هوية المالك .
- الملاحظ هنا ان المشرع اُضاف وثيقة أخرى لكنها لا تحل محل شهادة التعمير اسمها في نص المادة 03¹ ببطاقة المعلومات .
- و يتم ايداع هذا الطلب او بطاقة المعلومات و الوثائق المرفقة في نسختين بعد ان كانت في خمس نسخ . بقر المجلس الشعبي البلدي ، مقابل وصل ايداع .

الفرع الثاني : كيفية اصدار القرار المتعلق بشهادة التعمير

1/ الجهة المختصة بمنح شهادة التعمير

بالرجوع للمادة 03 من المرسوم التنفيذي 19/15 و التي جاء فيها " تسلم شهادة التعمير وبطاقة المعلومات من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني " فقد اعطى المشرع صلاحية دراسة الطلب سواء لشهادة التعمير أو بطاقة المعلومات لرئيس المجلس الشعبي البلدي مع منحه امكانية الاستعانة بمصلحة التعمير على مستوى الدائرة عند الضرورة .

2/ تحديد مضمون قرار شهادة التعمير

فبعد ايداع الملف و تأكد الجهة الادارية المختصة من استيفاءه لجميع الشروط المنصوص عليها قانونا ، يمنح قرار منح شهادة التعمير من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال مدة 15 يوما من تاريخ ايداع الطلب فقد قلص المشرع مدة الدراسة يعد ان كانت شهر من تاريخ ايداع الطلب .

فتبين الشهادة ما يلي :

- مواصفات التهيئة و التعمير المطبقة على القطعة الارضية .
- الارتفاعات المدخلة على القطعة الارضية و المواصفات التقنية الخاصة الاخرى .
- خدمة القطعة الارضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة او المبرمجة

¹ - انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 19/15 .

- الأخطار الطبيعية التي يمكن ان تؤثر على الموقع المعني ، و تلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية للإنجاز المشروع عليها .
- القطع الارضية المعرضة للفيضانات .
- الاخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة ، و قنوات نقل المنتجات البترولية و الغازية و خطوط نقل الطاقة .

و لقد اضاف المشرع امرا جديدا يتعلق بالحالة التي تكون فيها آليات التعمير ولا سيما مخطط شغل الاراضي في طور المراجعة فلا يمكن في هذه الحالة أخذ التنظيم الجديد الخاص بالتهيئة و التعمير بعين الاعتبار الا اذا تجاوز المخطط مرحلة التحقيق العمومي .

كما غير المشرع في صلاحية شهادة التعمير حيث كانت مدتها سنة واحدة ابتداء من تاريخ تسليمها من البلدية في حين أصبحت بموجب هذا المرسوم¹ مرتبطة بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير او مخطط شغل الأراضي أ أما الوثيقة المستحدثة و التي تسمى ببطاقة المعلومات ، فقد حددت صلاحيتها بمدة ثلاث أشهر فقط من تاريخ استلامها² .

3/ رفض منح شهادة التعمير

يعد قبول منح شهادة التعمير الخالة الاكثر شيوعا ، الا انه في بعض الأحيان ترفض الادارة المختصة منح شهادة التعمير (رئيس المجلس الشعبي البلدي) اذا كانت غير موافقة لمخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

4/ حالة سكوت الجهة المختصة

يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا لدى الولاية خلال مدة 15 يوما من تاريخ ايداعه ، اذا لم ترد السلطة المختصة في الآجال المحددة ، و عليه فان هذه الاخيرة تصدر قرار بمنح الشهادة أو رفضها لسبب ما .

¹ -المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها .

² - انظر المادة 04 و 05 من المرسوم السابق الذكر .

وفي هذه الحالة تقوم مصالح التعمير للولاية بأمر من مصالح الوزارة بالرد بالإيجاب خلال 15 يوما من تاريخ ايداع الطعن¹

المبحث الثاني: شهادة التقسيم

تعتبر آلية رقابية بعد القيام بأشغال تهيئة أو ترميم و ما شابه من اجل تقسيم المبنى إلى قسمين و أكثر ، و استحدثت هذه الأخيرة لفرض رقابة على الأشغال التي قام بها الباعث العقاري و ما مدى مطابقتها للتصاميم و كذلك لتسهيل إجراء نقل الملكية للمقتنين ، لان الوحدة العقارية قد قسمت ، فبالرغم من تداخل شهادة التقسيم مع رخصة التجزئة إلا أنهما يختلفان في العديد من الجوانب ، فالتجزئة تكون فقط في الأراضي غير المبنية، ولذلك سوف نعرف شهادة التقسيم في المطلب الاول ، ثم نتطرق الى اجراءات تسليمها في المطلب الثاني .

المطلب الاول : مفهوم شهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم ذات اهمية بالغة لأنها تشكل اهم اداة رقابة على تقسيم العقارات المبنية ، أقر تنظيمها بموجب قانون 29/90 وحدد المرسوم 19/15 اجراءات منحها و تسليمها للمعني بالأمر .

وعليه سنتناول هذه الشهادة في هذا المطلب من خلال تحديد تعريفها في الفرع الاول و محتواها في الفرع الثاني .

الفرع الاول : تعريف شهادة التقسيم

لتعريف شهادة التقسيم نلجأ للتعريفات التي قدمها الفقه ثم التشريع .

1/ التعريف الفقهي لشهادة التقسيم:

عرفت شهادة التقسيم على انها " وثيقة عمرانية تمنح في اطار تنظيم عمليات البناء و هي تخول المستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية "²

¹- انظر المادة 06 من المرسوم 19/15 السابق الذكر .

²-عزري الزين -قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها -مرجع سابق ، ص68.

كما يمكن تعريفها كمايلي : " هي رخصة رسمية بتقسيم عقار مبني إلى وحدتين أو عدة وحدات عقارية " فشهادة التقسيم تعني فقط العقارات المبنية دون العقارات الشاغرة." وتجدر الإشارة هنا إلى أن شهادة التقسيم تختلف عن رخصة التجزئة، فهذه الأخيرة لازمة في كل عملية تقسيم لقطعة أرضية أو أكثر، بينما تشترط الأولى لعمليات تقسيم العقارات المبنية دون قطع الأراضي.¹

من هنا يتضح أن شهادة التقسيم لا تتطلب نفس الشروط التي تتطلبها رخصة التجزئة لأن العقار موضوع شهادة التقسيم يكون أصلا معد للبناء أي أنه عقار قد سبق تعميره بناء على وثائق رسمية (شهادة التعمير، رخصة البناء...)

وانما يكون مشتملا على مساحة عارية قابلة للبناء فتقوم الجهات المختصة بمعاينته للتأكد من مدى احترام المالك الذي يريد التقسيم لمقتضيات البناء والتعمير . كما ان شهادة التقسيم لا تغير في حقوق البناء او الارتفاقات المتعلقة بالعقار بينما رخصة التجزئة تجزأ الملكية الى جزئين او اكثر قصد انجاز بناءات جديدة عليها و بالتالي فشهادة التقسيم لا تغير حجم العقار نفسه انما تقسمه الى جزئين او عدة اجزاء فلا تمس بأصل الحق و انما تغير في البناء فقط.²

2 /التعريف التشريعي لشهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام.يجب تبرير تواجد البناية على القطعة الأرضية بسند قانوني مثل عقد الملكية، أو بسند إداري: شهادة المطابقة أو غيرها.³

¹ عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ص 68

² نفس المرجع السابق ، ص، 70.

³ انظر المادة 33 من المرسوم 19/15 .

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية هامة في اطار تنظيم عمليات البناء تسلم للمالك عقار مبني و يطلب منه عندما يريد تقسيم هذا العقار الى قسمين او عدة اقسام .
وقد وضحت المادة 33 من المرسوم التنفيذي 19/15 طبيعتها ، حيث اعتبرها مجرد وثيقة ادارية تبين شروط امكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية الى قسمين او عدة اقسام .¹
وقد أضاف المشرع وجوب تبرير تواجد البناية على القطعة الارضية بسند قانوني ، مثل عقد الملكية او بسند اداري و المتمثل في شهادة المطابقة .²

الفرع الثاني : نطاق تطبيقها

1/ النطاق الموضوعي لتطبيق شهادة التقسيم

بالرجوع للمادة 59 من القانون 29/90 على أن تسلم للمالك العقار مبني و يطلب منه شهادة تقسيم عندما يزعم تقسيمه الى قسمين أو عدة اقسام ، كذلك ما نصت عليه المادة 33 السابقة الذكر ، فان نطاق هذه الشهادة هي تقسيم ملكية عقارية مبنية الا ما استثناءها المشرع في وزارة الدفاع الوطني و بعض الهياكل القاعدية الخاصة التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات .³

2/ النطاق الشخصي لتطبيق شهادة التقسيم :

بالرجوع للمادة 34 من المرسوم 19/15 والتي تتمثل في شخصين و هما المالك او وكيله
المطلب الثاني : اجراءات اعداد شهادة التقسيم
وسنتناول في الفرع الاول تقديم طلب شهادة التقسيم ، اما الفرع الثاني فسيكون للجهة المختصة في البت في طلب شهادة التقسيم ، واحيرا تحديد مضمون شهادة التقسيم و الطعن فيها في الفرع الثالث .

¹ - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، ص68.

² - سابقا كان يجب تقديم سند ملكية على عقار معد للسكن ، أي لثبات البناء في العقد فقط ، لكن اجاز المشرع هنا الاستناد الى شهادة المطابقة في حالة عقد الملكية به قطعة ارض وليس بناء ، انظر المادة 33 من المرسوم التنفيذي 19/15.

³ - انظر المادة الأولى من المرسوم السابق الذكر .

الفرع الاول : طلب الحصول على شهادة التقسيم

اشترط المشرع لتسليم شهادة التقسيم أن يقدم المعني مجموعة من الوثائق ، و عليه فان طالب الشهادة يكون محصورا في المالك شرط ان يرفق طلبه بسند ملكية او يوكل شخص اخر ، شرط أن تكون هناك وكالة رسمية .

اولا/ شروط طلب الشهادة :

يجب على المعني ان يدعم طلبه بوثائق ادارية تثبت صفة طالب شهادة التقسيم و تتمثل في :

- إما بنسخة من عقد الملكية،
 - وإما بالتوكيل، طبقا لأحكام القانون المدني.
 - وإما بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.¹
- يرفق طلب شهادة التقسيم بملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير، ويشتمل على الوثائق المذكورة أدناه مؤشرا عليها، كل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت له من طرف المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي والذين يمارسان نشاطهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها :

- 1- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع،
- 2- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1، التي تشتمل على البيانات الآتية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها،
- مخطط كتلة البيانات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية من الأرض،
- بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية والخصائص التقنية الرئيسية لذلك،
- إقتراح تقسيم المساحة الأرضية،
- تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم.²

¹ - المادة 34 من نفس المرسوم

² - المادة 35 من نفس المرسوم

ثانيا / دراسة طلب شهادة التقسيم

يرسل طلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة به في خمس (5) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض.

الفرع الثاني : الجهة المختصة بالبت في طلب شهادة التقسيم

لم يحدد المشرع الجهة المختصة بإصدار شهادة التقسيم ، لكن بالرجوع للمادة 37 من المرسوم 19/15 " يتم تحضير طلب شهادة التقسيم بنفس الأشكال المنصوص عليها في هذا المرسوم بخصوص رخصة البناء " .

و عليه فانه احال الى النصوص المتعلقة برخصة البناء من حيث اجراءات تقديم الطلب و تسليم شهادة التقسيم ، و من الجهة المختصة بمنح شهادة التقسيم ، نفس الجهة المختصة بمنح رخصة البناء .¹

فيسجل تاريخ ايداع الطلب في وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي ، في نفس اليوم ، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي ان تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه .

يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريق مفصلة على الوصل .²

يتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستو الشباك الوحيد للبلدية بنفس الاشكال المنصوص عليها في هذا المرسوم بخصوص رخصة البناء .³

الفرع الثالث : تحديد مضمون شهادة التقسيم و الطعن فيها

حسب المواد 38 و39 من المرسوم التنفيذي 19/15 فان الجهة المختصة تصدر قرارها بمنح هذه الشهادة في غضون شهر من تاريخ ايداع الطلب .

و تحدد مدة صلاحية هذه الشهادة ب03 سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها ، وهنا المشرع مددها بعد ان كانت سنة واحدة فقط .

¹ - ديرم عايده ، الرقابة الادارية على اشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، دار قانة للنشر و التوزيع ، باتنة ، الجزائر

، الطبعة الأولى ، 2011، ص 69.

² - المادة 36 من المرسوم السابق الذكر

³ - المادة 37 من نفس الرسوم .

يمكن صاحب طلب شهادة التقسيم الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية.

وفي هذه الحالة، تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب خمسة عشر (15) يوما.

يمكن صاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن. في هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسلّة من طرفها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.

يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.¹

¹ المادة 40 من نفس المرسوم

المبحث الثالث : شهادة المطابقة

تعتبر هذه الشهادة هي اخر شهادة نص عليها المشرع و التي تكون محل الرقابة القضائية في حالة تعسف الادارة في استعمال سلطتها ، لذلك سوف نتطرق لمفهوم شهادة المطابقة في المطلب الاول ، اما المطلب الثاني فسيخصص للإجراءات الحصول عليها .

المطلب الاول : مفهوم شهادة المطابقة

تعرض قانون 90-29 لشهادة المطابقة وكذا المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم في العديد من النصوص القانونية، زيادة على ما جاء به قانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها والمراسيم التطبيقية له. وعليه سنتناول تعريف شهادة المطابقة فقها و تشريعا في الفرع الاول ثم الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة في الفرع الثاني ، واخيرا مجال تطبيقها في الفرع الثالث .

الفرع الاول : تعريف شهادة المطابقة

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

أولا/ التعريف الفقهي لشهادة المطابقة

شهادة المطابقة " هي وسيلة مطابقة مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لأحكامها ، تمنح للمالك أو صاحب المشروع بعد اشعار المجلس الشعبي البلدي وجوبا بإنهاء البناء من اجل ثبات مطابقة الاشغال مع رخصة البناء"¹ و كذلك " هي وثيقة تعلن ان انشاء البناء و حدوده طبيعته و مظهره الخارجي مطابق لما حدد في رخصة البناء المتعلقة به " و بالتالي تكون شهادة المطابقة محدودة و محصورة في حدود النقاط المدروسة و المحددة من خلال رخصة البناء.² تخول رخصة البناء الترخيص بتشييد البناءات لكن هذا لا يعني أنها تثبت إنجازها ومطابقتها للمعايير التقنية.³

¹ - عزري الزين ، مرجع سابق ، ص66.

² - عيدة ديرم ، مرجع سابق ، ص107.

³ - حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية ، دار هومة ، الجزائر ، 2009 ، ص94.

ثانيا / التعريف التشريعي لشهادة المطابقة :

بالرجوع للمادة 75 من قانون 29/90 ذكرت انه يتم عند انتهاء أشغال البناء اثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي او الوالي .

وكذلك نصت المادة 63 من المرسوم التنفيذي 19/15 " على انه يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء اشغال البناء و التهيئة التي يتكفل بها ان اقتضى الامر استخراج شهادة المطابقة الاشغال المنجزة مع احكام رخصة البناء "

و يمكن القول عنها بأنها تلك الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء والشخص المستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية البعدية (اللاحقة) وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالموصفات التي تضمنها قرار الترخيص بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب الترخيص بالبناء، مدعما بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة¹.

وعليه نستنتج من خلال هذه التعاريف مجموعة من خصائص شهادة المطابقة .

1/ خصائص شهادة المطابقة :

- شهادة المطابقة ذات طابع الزامي : هي الزامية رغم انها لا تتحرك الا برغبة و طلب حائز البناء .
- شهادة المطابقة وثيقة ادارية : ذلك ان هذه الشهادة لا تمنح الامن طرف سلطة ادارية مختصة بموجب القانون ، فلا يمكن لأي جهة اخرى غير معنية ان تمنح هذه الشهادة والا تعرضت لعيب عدم الاختصاص.
- شهادة المطابقة رخصة ادارية : ذلك انها تسمح للبانى المستفيد من رخصة البناء من استعمال المبنى او العقار و استغلاله في الغرض الذي شيد من اجله ، سواء

¹ عبد الرحمان عزوي ، مرجع السابق ، ص 633.

تمثل في استعماله للسكن أو ممارسة نشاط أو مهنة أو حرفة معينة معترف بها قانونا¹.

- **شهادة المطابقة وسيلة رقابية** : كونها آلية من آليات الرقابة البعدية ، فتمكن في ممارسة سلطة معاينة الأشغال . فان المشرع حول للإدارة مراقبة جميع عمليات البناء عن طريق التقصي و المعاينة و ذلك بعد انتهاء من عملية البناء عن طريق منح شهادة المطابقة .

- **شهادة المطابقة قرار انفرادي** : يصدر من جهات ادارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي².

الفرع الثاني : الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة

تعتبر شهادة المطابقة أهم عقد من عقود التعمير ، فهي تدل على انتقال الملكية العقارية المبنية الصالحة للاستعمال و الاستغلال ، لا سيما المباني المعدة للسكن . وهي وسيلة لإعادة النظام العمراني العام التي نص عليها القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، كونها وثيقة ادارية تسلم بعد اتمام الاشغال ، لتبين مدى مطابقتها و انسجامها مع التصاميم المصادق عليها³.

والواقع أن السبب في عدم حصول الملاك الذين انتهوا من أشغال البناء وشرعوا في استغلاله على شهادة المطابقة هذه إنهم لم يحترموا مواصفات مخطط البناء، مما يجعلهم يحجمون عن طلبها لأنهم يعلمون مسبقا أن طلبهم سيحظى بالرفض، وربما سيسفر عن متابعات قضائية نتيجة للتجاوزات التي سيكتشفها التقنيون عند المعاينة التي دعاهم إليها المعني بطلبه لهذه الشهادات وبالتالي يكون منجز البناء قد جنى على نفسه

الفرع الثالث : مجال تطبيق شهادة المطابقة

حدد النطاق الموضوعي لشهادة المطابقة حسب ما جاء في المادة 63 من المرسوم التنفيذي 19/15 في مراقبة الجهة الادارية المختصة بمطابقة الاشغال المنجزة

¹ - دردوري زليخة ، النظام القانوني لشهادة المطابقة ، مذكرة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر ، تخصص قانون اداري ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، 2013/2014، ص10.

² - حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، مرجع سابق ، ص66.

³ - دردوري زليخة-النظام القانوني لشهادة المطابقة ، مرجع سابق ، ص12.

مع احكام رخصة البناء الممنوحة من شانها ، و كذلك تراقب مدى مطابقة البناء المنجزة لأشغال التهيئة .

كما أن المادة 11 من قانون 15/08 اضافت امكانية تسليم شهادة المطابقة حسب الحصة المنجزة في حالة انجاز بنايات على شكل حصص.¹
اما النطاق الشخصي لشهادة المطابقة فقد وخدم المشرع مع النطاق الشخصي لرخصة البناء ، حسب ما جاء في المرسوم 19/15.

فمن له طلب رخصة البناء هو الذي يطلب فيما بعد شهادة المطابقة².

المطلب الثاني : اجراءات الحصول على شهاد المطابقة

ليس طلب شهادة المطابقة طلبا عاديا كغيره من الطلبات ، فهو يشكل الواقعة المادية و السبب الحقيقي في وجود القرار الاداري الصادر به شهادة المطابقة كعمل قانوني .
وهذا انطلاقا من مركز كل من الادارة المانحة ، و المتعامل معها طالب الشهادة³.
فبمجرد اتمام المستفيد من رخصة البناء يتوجب عليه شهادة المطابقة و ذلك من خلال ايداع الطلب للسلطة المختصة ، ثم هذه الأخيرة تدرس الطلب و تقوم بالبت فيه.

الفرع الاول : طلب الحصول على شهادة المطابقة

يجب ان يتكون الطلب من مجموعة شروط تتعلق بصفة طالب الشهادة فباعتبار ان هذه الشهادة تأتي بعد الانتهاء من رخصة البناء و مراقبة مدى احترام طالب هذه الرخصة للمواصفات ، فان من له الحق في طلب هذه الشهادة نفسه من له الحق في الحصول على رخصة البناء ، و عليه فانه يجب ان يتضمن طلب الشهادة على مجموعة من الوثائق و المتمثلة في :

- تصريح يعد في نسختين (2) يشهد على انتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبناء ذات الاستعمال السكني .او محضر تسليم الأشغال معد من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء CtC للتجهيزات و البناء ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البناء المستقبلية للجمهور.⁴

¹-عايدة ديرم ، مرجع سابق ، ص108.

²- المالك ، الوكيل ، المستأجر المرخص له ،الموكل له ، أو الهيئة المخصص لها قطعه الأرض.

³ - عبد الرحمن عزوي ، مرجع سابق ، ص 569.

⁴ - لنظر المادة 66 من المرسوم 19/15 السابق الذكر .

أولا / دراسة طلب شهادة المطابقة :

حسب المادة 66 من المرسوم التنفيذي 19/15 يودع المستفيد من رخصة البناء الوثائق التي تم ذكرها ، اما تصريح او محضر حسب الحالة خلال 30 يوما من تاريخ انتهاء الاشغال في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء ، مقابل وصل ايداع .

وعندما لا يودع التصريح بانتهاء الاشغال حسب الشروط و الآجال المطلوبة التي يكمن بغيابها الاستناد الى تاريخ الانتهاء من الأشغال ، تبعا للآجال الانجاز المتوقعة في رخصة البناء .¹

هنا تجري عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي .
تخص مطابقة الأشغال المنجزة مع احكام رخصة البناء و اقامة البناية و مقاسها و استعمالها وواجهتها.

يتم التحقق منها من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي و المصالح المعنية ، لاسيما الحماية المدنية في الحالات المحددة في هذا المرسوم ، مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة .²

2/ تسليم شهادة المطابقة

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

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور، يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة و ذلك قبل ثمانية (8) أيام على الأقل.³

يعد محضر الجرد فورا بعد عملية مراقبة المطابقة و تذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات، يبين رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها.
يوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر في نفس اليوم.

¹ - عزري الزين ، مرجع سابق ، ص66.

² - انظر المادة 66 من المرسوم 19/15

³ - انظر المادة 67 الفقرة 02 ، من المرسوم السابق الذكر .

في حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو كلها، يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية و ممثل القسم الفرعي للتعمير فقط.¹

الفرع الثاني : الجهة المختصة بمنح شهادة المطابقة

يحول الملف المتعلق بشهادة المطابقة الى الجهة المختصة و التي تبت في الطلب بالقبول او الرفض .

و بالرجوع للمادة 64 من الرسوم التنفيذي 19/15 اعطت الاختصاص بتسليم شهادة المطابقة لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا ، أو من طرف الوالي المختص اقليميا أو من طرف الوزير المكلف بالعمران .

و حسب قاعدة توازي الأشكال نجد ان المادة 75 من القانون 29/90 منحت الاختصاص بتسليم هذه الشهادة لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي ثم أحالت تطبيق هذه المادة على التنظيم ، وبالتالي فنلاحظ انه هناك تعارض بين النصين في القانون 29/90 و المرسوم المطبق له 19/15 .

كما يمكن تسلم شهادة المطابقة على مراحل حسب الآجال المذكورة في قرار رخصة البناء و ذلك اذا كانت الأشغال المتبقية لا تعرقل سير الجزء الذي تم الانتهاء من أشغاله .²

- يقر رئيس المجلس الشعبي البلدي منح شهادة المطابقة بناء على محضر اللجنة الذي يرسل له يوم خروجها عن طريق ممثله في اللجنة ، في أجل ثمانية (08) ايام ابتداء من تاريخ الخروج ، اذ يبين محضر الجرد مطابقة المنشآت مع رخصة البناء .

اولا/ رفض منح شهادة المطابقة

وفي حالة رفض منح شهادة المطابقة و حسب المادة 68 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، فإذا بينت عملية الجرد عدم مطابقة الاشغال للتصاميم المصادق عليها ، تبلغ السلطة للمعني بعدم منحه هذه الشهادة مع تذكيره بالعقوبات التي يتعرض لها حسب المادة 76مكرر من القانون 29/90 .

وبعد انقضاء اجل 03 أشهر لأجراء المطابقة يقرر رئيس المجلس الشعبي البلدي منح شهادة المطابقة أو رفضها .¹

¹ المادة 67 من المرسوم 15-19 السابق الذكر

² - انظر المادة 68 من نفس المرسوم .

وفي ذلك نوع من الضغط على الإدارة لحثها وإرغامها على التدخل والتصرف بإصدار قرار ألزمها القانون بإصداره خلال مهلة زمنية محددة، وإلا اعتبرت متعسفة في استعمال سلطتها مما يضيف على موقفها هذا عدم المشروعية.

وكجزء لها الموقف السلبي من جانبها في حق المتعاملين معها طالبي خدماتها، عاملها المشرع بعكس هذه النية السيئة المحتملة ليعتد بهذا السكوت ويعتبره قرار منتجاً لآثاره القانونية كالقرار الصريح أي قراراً ضمناً بالموافقة.

غير أن هذا النوع من القرارات يطرح إشكالا آخر ليس في العلاقة بين طالب شهادة المطابقة والسلطة الإدارية وقانون البناء مباشرة، بل وبينها والغير الأجنبي عن البناء كالجار الذي قد يضار من منح شهادة مطابقة بقرار ضمني لبناء مشكوك فيه، أو طالب شهادة مطابقة في حالة مشابهة.

وهذا بالنظر للانعكاسات السلبية والمضايقات التي تتعكس على مراكز المجاورين للمبنى الجديد أو الذي يمسه تغيير جذري من حقوق الجوار والارتفاع والطبيعة والمعالم التاريخية والأماكن الأثرية والبيئة، فالبيئة في آخر المطاف هي الخاسرة في هذا الزخم من الإجراءات الإدارية التي تضيع المسؤولية وتنتشت فيما بين ممثلي الدولة والهيئات الحكومية المختصة بمراقبة مطابقة الإنجاز الجديد للقواعد التي حددها القانون.²

لا تسلم شهادة المطابقة في الحالات التالية :

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

¹ - انظر المادة 78 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير السابق الذكر .

² عبد الرحمان عزوي ، مرجع السابق ، ص 644 .

- البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرة لها والتي يستحيل نقلها.

ثانيا / حالة سكوت الجهة المختصة

في حالة سكوت الجهة الادارية المختصة عن الرد بعد فوات الآجال المطلوبة ، او اذا رفض رئيس المجلس الشعبي البلدي تسليم هذه الشهادة يمكن لصاحب طلب شهادة المطابقة ان يلجأ للطعن الاداري ، و ذلك بإيداعه لدى الولاية مقابل وصل ايداع و في مدة 15 يوم من تاريخ ايداع الطعن .

كما يمكن لصاحب الطلب ان يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم تلقيه اجابة عن الطعن الاول .

و حسب المادة 69 من المرسوم 19/15 فان مصالح الوزارة المكلفة بالعمران ومصالح التعمير بالولاية تأمر بالرد الإيجاب في غضون 15 يوما من تاريخ الطعن .

كما خول القانون لصاحب الطلب اللجوء الى الجهة القضائية الادارية اذا اقتضى الامر.¹

¹ - انظر المادة 69 من المرسوم 19/15.

الخاتمة

يمكن القول في نهاية هذه الدراسة التي كرسناها لبحث موضوع عقود التعمير في ظل المرسوم التنفيذي 19/15 ، ان المشرع اعتبر الرخص و الشهادات عبارة عن قرارات فردية ادارية تخضع لنفس الشروط و لها نفس خصائص القرار الاداري .

و بالتالي فهي عملة بوجهين ، بواسطتها تراقب و تنظم الإدارة الحركة العمرانية بحيث تضبط حرية الفرد في مجال العمران ، و هذا استثناء على القاعدة العامة .

فقد تطرفنا من خلال هذا البحث الى اجراءات منح كل رخصة من تلك الرخص بداية برخصة البناء التي اولها المشرع عناية خاصة عن طريق تفصيل لإجراءاتها بدقة باعتبارها تمنح للمعني بالأمر لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم مهما كان نوعه فهي مرتبطة بمعظم العقود .

ثم رخصة التجزئة التي تفرض اذا اراد المعني بالأمر تقسيم عقار غير مبني من اجل البناء عليه ، و اخر رخصة هي رخصة الهدم عندما يكون العقار آيلا للسقوط و متواجد في المناطق المحمية و المتعلقة بالتراث الثقافي .

و بنفس الطريقة تعرضنا للإجراءات منح كل شهادة على حدى بداية بشهادة التعمير التي يطلبها كل شخص له الحق في طلب رخصة البناء من أجل تعيين حقوقه في البناء و الأرتفاقات .

كذلك شهادة التقسيم التي تهدف الى تقسيم عقار مبني الى قسمين وأكثر ، و ميزانها عن رخصة التجزئة فهذه الأخيرة تقسم ملكية عقارية غير مبنية و تغيير حقوق البناء و الأرتفاقات ، بينما شهادة التقسيم فتقسم ملكية عقارية مبنية و لا تغير الحقوق .

وصولاً الى التصريح بانتهاء عملية البناء من اجل قيام لجنة مراقبة المطابقة بدراسة مدى تطابق أشغال البناء و التهيئة مع احكام رخصة البناء عن طريق شهادة المطابقة .

ومن خلال ما تم التطرق له توصلنا لمجموعة من النتائج :

- اصدار قانون موحد للبناء يساعد بدرجة كبيرة في تحقيق الاهداف المرجوة من تشريعات تنظم المباني ، والتي تهدف بدورها الى الاشراف على حركة التعمير و البناء ومسايرة التطور العمراني ، وهذا ما لمسناه في المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها .
 - تم تبسيط الاجراءات و اختصار الوقت من خلال تجميع الشروط المطلوبة و اللازمة لتراخيص أعمال البناء و التعمير .
 - تطبيق فكرة الشباك الوحيد على مستوى البلدية و الولاية من خلال استحداث بطاقة الكترونية تتفاعل مع طالب تراخيص أعمال البناء و الرد عليهم .
- وهذا لا يمنع الادارة من وضع اسس تقنية دقيقة لاستغلال العقارات و منع التجاوزات الناجمة عن البناءات العشوائية التي تشوه النسيج العمراني بغية اظهار الوجه الحسن و العمل على تحقيق نمو متناسق و منسجم للكتل العمرانية . و عليه يمكن ادراج بعض التوصيات :
- على الادارة ان تضع اسس تقنية و دقيقة لاستغلال العقارات و منع التجاوزات الناجمة عن البناءات العشوائية و الفوضوية التي تشوه العمران .
 - كذلك من الافضل تفعيل الرقابة فيما يخص رخصة التجزئة لمنع تعسف السلطة الادارية ، فالمشرع فتح مجال المشاركة من خلال استشارة المصالح المعنية اتجاه رخصة التجزئة الا ان اغلب رايها غير الزامي .
 - ضرورة السهر على التطبيق الفعلي للقوانين المنظمة لعقود التعمير من طرف الادارة و خلق ثقافة عمرانية حضرية .

قائمة

المراجع

قائمة المراجع

أولا : المراجع بالعربية

ا- الكتب :

- 1- حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، دار هومة ، الجزائر ، 2009.
- 2- ديرم عايدة ، الرقابة الادارية على اشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، دار قانة للنشر و التوزيع ، باتنة ، الجزائر ، الطبعة الأولى ، 2001.
- 3- عزري الزين ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، الطبعة الاولى ، دار الفجر للنشر و التوزيع ، القاهرة ، 2005.
- 4- عمار عوابدي ، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، طبعة 2000.
- 5- عمر يحيوي ، منازعات أملاك الدولة ، دار هومة ، الجزائر ، 2004.
- 6- محمد حسنين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية ، مصر، 2006.
- 7- نزيه نعيم شلالا، دعاوي رخص البناء، الطبعة الاولى، منشورات الحلبي الحقوقية لبنان ، 2006.
- 8- نورة منصوري، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع الجزائري ، دار الهدى ، عين ميلة الجزائر ، 2010.

ب/ الاطروحات و المذكرات :

● الاطروحات :

- 1- العربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2015/2014.

- 2- بريكي محمد ، النظام العام في مادة البعث العقاري ، اطروحة لنيل شهادة دكتوراه ، جامعة المنار ، تونس ، 2015/2014. " لم تناقش "
- 3- عبد الرحمن عزوي ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، اطروحة لنيل درجة دكتوراه في القانون العام ، جامعة الجزائر ، بن عكنون ، 2007.
- 4- عزري الزين ، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ، أطروحة دكتوراه دولة في القانون ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة ، 2005/2004.
- 5- كمال محمد الامين ، الاختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء ، دكتوراه في القانون ، جامعة ابي بكر بلقايد ، تلمسان ، 2016/2015.

● المذكرات :

- 1- دردوري زوليخة ، النظام القانوني لشهادة المطابقة ، مذكرة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر ، تخصص قانون اداري ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، 2014/2013.
- 2- عبد الله العويجي ، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، جامعة الحاج لحضر ، باتنة ، 2012/2011.

● ج/المجلات القضائية :

- 1- عزري الزين ، إجراءات اصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري ، مجلة الفكر ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، الجزائر ، العدد الثالث ، فيفري ، 2008.

● د/القوانين التشريعية و التنظيمية :

● القوانين :

- 1- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 10/11/1990 ، المتعلق بالتوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 49.

- 2- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير ،
الجريدة الرسمية ، العدد، 52.
- 3- القانون رقم 04/98 ، المؤرخ في 15 يونيو 1998 ، المتعلق بحماية التراث
الثقافي ، الجريدة الرسمية ، العدد ، 44.
- 4- القانون رقم 15/08 ، المؤرخ في 23/02/2008، المحدد لقواعد مطابقة
البنائات و اتمام انجازها ، الجريدة الرسمية ، العدد44.

● **المراسيم التنفيذية :**

- 1- المرسوم التنفيذي 175/91 ، المؤرخ في 18 ماي 1991 ، يحدد القواعد
العامة للتهيئة و التعمير و البناء ، الجريدة الرسمية ، العدد26.
- 2- المرسوم التنفيذي 179/91 ، المؤرخ في 28/05/1991 ، يحدد كيفيات
تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و
شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك .الجريدة الرسمية ، العدد26
لسنة 1991 (ملغى)

- 3- المرسوم التنفيذي 19/15 ، المؤرخ في 25/01/2015، المحدد لكيفيات
تحضير عقود التعمير و تسليمها ، الجريدة الرسمية ، العدد07 سنة 2015.

ثانيا : المراجع باللغة الاجنبية :

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

2-G-perse,Droit administrootratif,Edition, Dallaz,1971,p88.

الفهرس

الموضوع	رقم الصفحة
المقدمة	ا-ب-ج
الفصل الاول : الرخص المتعلقة بالتعمير في ظل المرسوم التنفيذي 19/15	7
المبحث الاول : رخصة البناء	9
المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء	9
الفرع الاول : تعريف رخصة البناء	9
الفرع الثاني : مميزات رخصة البناء	11
الفرع الثالث : نطاق تطبيق رخصة البناء	14
المطلب الثاني: اجراءات اعداد رخصة البناء	16
الفرع الأول : طلب الحصول على رخصة البناء	16
الفرع الثاني : الجهة المختصة بمنح رخصة البناء	22
الفرع الثالث : التحقيق في طلب رخصة	27
المبحث الثاني : رخصة التجزئة	33
المطلب الأول : مفهوم رخصة التجزئة	33
الفرع الأول : تعريف رخصة التجزئة	33
الفرع الثاني : خصائص رخصة التجزئة	34
الفرع الثالث : نطاق تطبيق رخصة التجزئة	36
المطلب الثاني : اجراءات الحصول على رخصة التجزئة و آثارها	37
الفرع الاول : طلب الحصول على رخصة التجزئة	38
الفرع الثاني : الجهة المختصة بمنح قرار رخصة التجزئة	42
الفرع الثالث : آثار تسليم رخصة التجزئة	47
المبحث الثالث : رخصة الهدم	50
المطلب الأول : مفهوم رخصة الهدم	50
الفرع الأول : تعريف رخصة الهدم	50
الفرع الثاني : خصائص رخصة الهدم	51
الفرع الثالث : نطاق تطبيق رخصة الهدم	51
المطلب الثاني : اجراءات لعداد رخصة الهدم	52
الفرع الأول : طلب الحصول على رخصة الهدم	52
الفرع الثاني: الجهة المختصة بمنح رخصة الهدم	54
الفرع الثالث : انقضاء رخصة الهدم	56
الفصل الثاني : الشهادات المتعلقة بالتعمير في ظل المرسوم التنفيذي 19/15	60
المبحث الأول : شهادة التعمير	61
المطلب الأول : مفهوم شهادة التعمير	61
الفرع الأول : تعريف شهادة التعمير	61
الفرع الثاني : خصائص شهادة التعمير	63
المطلب الثاني : اجراءات اعداد وتسليم شهادة التعمير	63

63	الفرع الأول : شروط تقديم طلب شهادة التعمير
64	الفرع الثاني : كيفية اصدار القرار المتعلق بشهادة التعمير
66	المبحث الثاني : شهادة التقسيم
66	المطلب الأول: مفهوم شهادة التقسيم
66	الفرع الأول : تعريف شهادة التقسيم
68	الفرع الثاني : نطاق تطبيقها
68	المطلب الثاني : اجراءات اعداد شهادة التقسيم
69	الفرع الأول : طلب الحصول على شهادة التقسيم
70	الفرع الثاني : الجهة المختصة بالبت في طلب شهادة التقسيم
70	الفرع الثالث : تحديد مضمون شهادة التقسيم
72	المبحث الثالث : شهادة المطابقة
72	المطلب الأول : مفهوم شهادة المطابقة
72	الفرع الأول : تعريف شهادة المطابقة
74	الفرع الثاني : الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة
74	الفرع الثالث : مجال تطبيقها
75	المطلب الثاني : اجراءات الحصول على شهادة المطابقة
75	الفرع الأول : طلب الحصول على شهادة المطابقة
77	الفرع الثاني : الجهة المختصة بمنح شهادة المطابقة
82	الخاتمة
83	الملاحق

