



## قسم الحقوق

# شهادات و تراخيص التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري

مذكرة ضمن متطلبات  
نيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص الدولة و المؤسسات

إشراف الأستاذ:  
-د. لحول دراجي

إعداد الطالب :  
- عسلوني ياسين  
-

## لجنة المناقشة

رئيسا  
مقررا  
ممتحنا

-د/أ. قراشة محمد رشيد  
-د/أ. لحول دراجي  
-د/أ. سابق طه

الموسم الجامعي 2020/2019

## الإهداء

أهدي ثمرة جهدي إلى والدي العزيز أطل الله في عمره

إلى والدتي الكريمة أدام الله بقاءها

إلى إخوتي الأعزاء.

إلى جميع أصدقائي ولكل من وقف بجانبني طوال مسيرتي الدراسية.

## شكر و عرفان

أولاً وقبل كل شيء نشكر الله عز وجل الذي وفقنا وألهمنا القدرة على انجاز هذا العمل

كما نتقدم بجزيل الشكر والتقدير للأستاذ الدكتور "لحول دراجي" الذي ساعدنا بالقدر المستطاع من اجل انجاز هذا العمل .

وأشكر لجنة المناقشة على قبولها مناقشة هذه المذكرة، وعلى التوجيهات والملاحظات التي سوف تقدمها لنا.

وفي الأخير نتقدم بالشكر الجزيل لكل من ساعدنا ودعمنا من قريب أو بعيد من أجل انجاز هذه المذكرة.

# مقدمة

### مقدمة

يعتبر العمران المرآة العاكسة لرقى الدولة كما يبين مدى تطورها ومستوى الحضارة فيها، لذلك تسهر جميع الدول من أجل وضع مقاييس تستجيب لها البنايات بغية إظهار الوجه الحسن لها ومتى كانت الدول متطورة كان مستوى العمران فيها متطور، والعكس في حالة الدول المتخلفة التي تعرف حالة من الفوضى في المجال العمراني.

وبالموازاة مع ذلك فقد فرضت المنظومة القانونية الجزائرية جملة من القيود على تشييد البنايات، حيث أن أي بناء في محيط عمراني أو منطقة عمرانية جديدة يجب أن يستجيب لمجموعة من المقاييس والقواعد التقنية المحددة مسبقاً من قبل المشرع مضبوطة بقواعد تنظيمية.

وفي ذات الإطار فإن أي توسع في التجمعات السكانية أو إنشاء المدن الجديدة يكون وفقاً لمخططات تقنية تسهر عليها الجهات الإدارية، أهمها على المستوى المحلي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك مخطط شغل الأراضي، لتأتي بعد ذلك عملية البناء مع ما يتبعها من تراخيص وشهادات عن طريق القرارات التي تصدرها الجهات الإدارية.

وكل هذا بغرض إقامة عمران نظامي ومخطط في إطار التنمية المستدامة والمحافظة على المحيط وعناصره الطبيعية ومن أجل مكافحة البناء الفوضوي وما يصاحبه من أخطار وكوارث ومن أجل تحسين الوجه الجمالي للمدن والتجمعات السكانية الحضرية.

يستوحي ويستمد البحث أهميته القصوى من كون قرارات التهيئة والتعمير والتي نظمها المشرع هي سلطة الإدارة في تنظيم عملية البناء وتشبيد التجمعات السكانية، وأيضاً في القضاء

على البناء الفوضوي، الذي يبرز بصورة أكبر عند تخلي الإدارة عن إصدار مثل هذه القرارات التنظيمية.

وفي بحثنا هذه سندرس القرارات الفردية المتمثلة أساسا في رخصة البناء ورخصة التجزئة ورخصة الهدم وكذا شهادة التعمير وشهادة المطابقة و شهادة التقسيم.

## 1- أهمية الموضوع:

- للموضوع أهمية بالغة تكمن في آليات الإدارة في مجال التعمير وفق ما منحها اياه المشرع كونها تملك سلطة في عملية البناء والتعمير.

- يعتبر مجال العمران مجالا خصبا للتطلع إلى النقائص التشريعية والتطبيقية من طرف الإدارة، والوقوف على الآليات الفعالة والتي يمكن ان تحقق النتائج المرجوة لتنظيم قطاع التعمير.

## 2-دوافع اختيار الموضوع:

أدت مجموعة من دوافع اختيار هذا الموضوع، منها ما هو ذاتي ومنها ما هو موضوعي.

### أ-الدوافع الذاتية:

- رغبتنا بالبحث في موضوع التعمير والذي يعتبر من المجالات المهمة والحديثة رغم قدم الموضوع.

- بروز العديد من المشاكل في الإدارات خاصة في مجال منح الرخص والشهادات، مما زاد من ظهور المخالفات و استفحال البناءات اللامشروعة.

**ب- الدوافع الموضوعية:**

- التطرق إلى مختلف إجراءات وشروط منح الرخص والشهادات .
- التطرق إلى القوانين التي جاءت من اجل المحافظة على النظام العام في مجال التهيئة والتعمير .

**3-أهداف الموضوع:**

- وضع لبنة قانونية وتقنية لآليات تسليم رخص وشهادات التهيئة والتعمير .
- السعي إلى دراسة النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير وتوضيح أهم الاجراءات التي أقرها المشرع الجزائري .

**4-الدراسات السابقة:**

-لعويجي عبد الله: قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير تخصص قانون اداري وادارة عامة، جامعة باتنة 2012، حيث سلط الضوء في موضوع بحثه على القرارات التنظيمية والفردية.

-بن عزة الصادق: دور الادارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون اداري وادارة عامة، جامعة باتنة 2012 و تناولت المذكرة مختلف الرخص والشهادات ، بالإضافة للتسوية القانونية لمعالجة وضعيات البناءات اللاشعرية.

## 5-الإشكالية:

وعلى أساس ما سبق ذكره تكون الإشكالية كالاتي:

كيف نظم المشرع الجزائري شروط وإجراءات منح تراخيص و شهادات التهيئة والتعمير؟

## 6-صعوبات الدراسة:

قد لا تكون الصعوبات في قلة المراجع ، وإنما قد تكون وفرتها من أحد أسباب الصعوبات التي تواجه البحث ذلك أن الطالب يجد نفسه مجبرا على وضع نسق واضح في استغلال هذه المراجع على تنوعها وهو ما نجده في موضوعنا هذا لاسيما من جانب النصوص القانونية.

## 7-المنهج المتبع:

ان طبيعة الموضوع يفرض علينا إتباع المنهج الوصفي والمنهج التحليلي، هذا ما يظهر في مختلف عناصر المذكرة من خلال القيام بعملية تحليلية للنصوص القانونية المرتبطة بالجانب التعميري.

## 8- خطة البحث:

ارتأينا تقسيم الموضوع إلى فصلين، الفصل الأول تمحور حول النظام القانوني لتراخيص التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، حيث تطرقنا فيه إلى أهم رخص البناء ( رخص البناء، رخص التجزئة ، رخص الهدم) ، أما الفصل الثاني فكان عن النظام القانوني لشهادات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري وتم تقسيمه إلى ثلاث مباحث وتكلما في كل مبحث عن شهادة التعمير، شهادة المطابقة، شهادة التقسيم )



## **الفصل الأول:**

**النظام القانوني لتراخيص التهيئة والتعمير في**

**التشريع الجزائري**

## تمهيد:

تعد تراخيص التهيئة والتعمير الضمانات الأساسية التي اعتمدها المشرع الجزائري لاحترام قواعد قانون العمران، وهي الآلية القانونية التي تأتي مباشرة بعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي لتحويل الأفكار والبيانات المجسدة في المخططات إلى شيء ملموس في ظل احترام مقتضيات النظام العام العمراني من خلال تحقيق المصلحة الخاصة من أعمال البناء في أطر حماية البيئة والاستغلال العقلاني للعقار.

## المبحث الأول: تنظيم رخصة البناء بين التقييد والتقدير

تمنح الإدارة من اجل تنظيم عملية العمران عدة رخص، متمثلة في رخصة البناء كرخصة التجزئة و رخصة الهدم ، الغرض من هذه الرخص وضع العمران في إطاره القانوني و الحد من البناء الفوضوي و العشوائي.

حيث سنتناول في المطلب الأول إجراءات تحضير وتسليم رخصة البناء، في حين المطلب الثاني سنتطرق فيه إلى الضمانات القانونية لاستلام رخصة البناء.

## المطلب الأول: إجراءات تحضير وتسليم رخصة البناء

تتشرط جميع تشريعات العمران في العالم، إتباع إجراءات معينة من أجل الحصول على رخصة البناء، تتمثل هذه الإجراءات بداية في تقديم طلب من ذوي الصفة إلى الجهة المختصة منح الرخصة والتي تقوم بدورها بالتحقيق والدراسة في هذا الطلب وتقرر منح الرخصة أم لا بناء على مدى توافر الشروط التي يتطلبها القانون.

## الفرع الأول: طلب الحصول على رخصة البناء

ليس مطلب رخصة البناء طلبا عاديا كغيره من الطلبات، فان كان الطلب منهجيا بشكل الواقعة المادية والسبب الحقيقي في وجود القرار الإداري الصادرة به رخصة البناء كعمل قانوني، وهذا انطلاقا من مركز كل من الإدارة و التعامل معها<sup>1</sup>.

حيث حدد قانون التهيئة والتعمير وكذا المرسوم التنفيذي 15-19 الشروط الخاصة بطلب الرخصة وكذا أعمال البناء المعنية بالرخصة وشكل إيداع الطلب وإجراءاته<sup>2</sup> وما يجب أن تحتويه

1عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2005-2006، ص 577.

2المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

من الوثائق المثبتة للملكية والمخططات المعمارية التي تبين نوع البناية المراد انجازها وكل التراخيص الإدارية الضرورية في حالة وجوبها قانوناً<sup>1</sup>.

إن إجراءات منح رخصة البناء كعملية قانونية تبدأ بتقديم طلب إلى الجهة الإدارية المختصة، وهو ما سنوضحه في ما يلي:

### أولاً: صفة طالب الرخصة:

قد نص في المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أن طالب رخصة البناء يمكن أن يكون المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانوناً أو الهيئة أو المصلحة المختصة لها قطعة الأرض أو البناية، وعليه فصفة طالب رخصة البناء في التشريع الجزائري جاءت حصراً في هذه المادة وهم<sup>2</sup>:

**1- المالك:** وذلك عن طريق تقديم عقد الملكية او نسخة من شهادة الحيازة لما ينص عليه القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري<sup>3</sup>.

**2- وكيل المالك :** ويمكن أن يوكل المالك شخصاً غيره ليتقدم بطلب رخصة وذلك طبقاً لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 .

**3- المستأجر لديه:** فيمكن للمستأجر الذي يرغب في انجاز أعمال بناء أن يطلب رخصة بناء بشرط أن يرفق طلبه بترخيص من مالك العين المؤجرة.

1 رمزي حوحو، رخصة البناء واجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الرابع، ص 218.

2 لعويجي عبد الله: قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير تخصص قانون اداري وادارة عامة، جامعة باتنة، 2012، ص99.

3 عزاوي عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 578.

ويمكن لصاحب الطلب أن يوضح أن انجاز 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.

### ثانيا - تشكيل ملف طلب رخصة البناء :

يتشكل ملف طلب رخصة البناء من مجموعة من الوثائق المتطلبة التي تثبت صفة طالب الرخصة ووثائق إدارية متعلقة برخصة التجزئة ووثائق متعلقة بالهندسة المعمارية ووثائق تقنية تبين احترام قواعد العمران تتعرض لها فيما يلي<sup>1</sup>:

#### 01- وثائق إدارية تثبت صفة طالب الرخصة:

وهي الوثائق المنصوص عليها في المادة 2/42 من المرسوم التنفيذي 19-15 وهي<sup>2</sup>:  
- إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة.  
- توكيل طبقا لأحكام القانون المدني.

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

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

#### 02- وثائق إدارية متعلقة برخصة التجزئة:

وهي وثائق تم استحداثها بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 في المادة 43 منه ولم تكن مطلوبة من قبل في ظل المرسوم التنفيذي 176-91 وتتمثل في<sup>3</sup>:

1 عزاوي عبد الرحمان، نفس المرجع، ص 579.

2 عبان عبد الغني، النظام القانوني لرخصة البناء طبقا للمرسوم التنفيذي 15/19، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، العدد 02، قسم الحقوق، جامعة باتنة، الجزائر، ص 9.

3 عبان عبد الغني، مرجع سابق، ص 9.

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

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

-شهادة قابلية الإستغلال مسلمة وفقا للأحكام المذكورة أعلاه بالنسبة للبنائيات الواقعة ضمن ارض مجزئة برخصة تجزئة.

ويمكن لصاحب 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 والبنائيات التي تبين الأشغال<sup>1</sup>.

### 03- وثائق متعلقة بالهندسة المعمارية:

وتشمل حسب نص المادة 43من المرسوم التنفيذي<sup>2</sup>:

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

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

500م<sup>2</sup> أو على سلم 1/50بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000م<sup>2</sup> وتتعدى

500م<sup>2</sup>، وعلى سلم 1/1000بالنسبة للقطع الأرضية التي تتجاوز مساحتها 5000م<sup>2</sup> ويحتوي

هذا المخطط على البيانات الآتية:

\*حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء.

\*منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.

\*نوع طوابق البنائيات المجاورة أو إرتفاعها أو عددها.

1 عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، الفكر البرلماني العدد التاسع، جويلية، 2005، ص148.

2 عبان عبد الغني، المرجع نفسه، ص9.

\*ارتفاع البناءات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية.

\*المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض .

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

ج - التصاميم المختلفة المعدة على السلم 1/50 بالنسبة للبيانات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300 م<sup>2</sup> وعلى سلم 1/100 بالنسبة للبيانات التي تتراوح مساحة مشتملاتها 300 م<sup>2</sup> و 600 م<sup>2</sup> ، وعلى 1/200 بالنسبة لباقي البيانات للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناء المحلات التقنية ، وكذا الواجهات التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطها القريب عند الاقتضاء<sup>1</sup>.

وينبغي أن يوضع تخصيص مختلف المحلات على التصاميم ويجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي يتم الإحتفاظ بها والأجزاء التي تم هدمها والأجزاء المبرمجة وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى<sup>2</sup>.

د - مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وانجاز ذلك .

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

**04. وثائق تقنية :** وتشمل طبقا لما نصت عليها المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15 ماي:

- باستثناء مشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية وتتضمن البيانات<sup>3</sup>:

\* عدد العمال وطاقة استقبال كل محل.

\* طريقة بناء الأسقف والمواد المستعملة.

1. بجلي محمد الصغير، تسليم رخصة البناء في التشريع الجزائري ، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المركز الجامعي العربي التنسي تبسة ، عدد 01 مارس 2007 ، ص 18.

2. عيان عبد الغني، مرجع سابق، ص 10.

3. عزوي عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 49.

\*وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية<sup>1</sup>.

\*تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة.

\*وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبنىات الصناعية.

\*الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق.

\*نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعث الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية.  
\*مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور.

ب - تتضمن دراسة الهندسة المدنية<sup>2</sup>:

-تقرير يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية يوضح:

\*تحديد ووصف الهيكل الحامل للبنية.

\*توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل.

-تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.

يجب أن تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري ودراسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء بالاشتراك بين مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية اللذين يمارسان مهنتيهما حسب الإجراءات القانونية المعمول بها وتؤشر من طرفهما

1 المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 يناير سنة 2015 ، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

2 المادة 43، المرجع نفسه.



كل فيما يخصه طبقا لأحكام المادة 55 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: التحقيق في طلب رخصة البناء

يرسل طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به في ثلاث (3) نسخ بالنسبة لمشاريع البناء 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<sup>2</sup>.

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

يوضح الوصل نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة ومرتبطة مثلما جاء في النموذج الموجود بملحق المرسوم 15-19.

في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي لابد أن يكون البناء موافقا لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير والقواعد العامة للتهيئة والتعمير وموافقا لأحكام رخصة التجزئة<sup>3</sup>.

وتجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء لكي تفصل باسم السلطة المختصة الموافقات والآراء تطبيقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها لدى الأشخاص أو المصالح العمومية أو من الجمعيات المعينة بالمشروع.

1 المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 يناير سنة 2015 ، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها

2 المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 يناير سنة 2015 ، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها

3 نوري عبد العزيز، رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء، دراسة تطبيقية، مجلة مجلسا لدولة، عدد خاص المنازعات المتعلقة

بالعمران، 2008، منشورات الساحل، ص 19.

يعد الأشخاص العموميون أو المصالح أو الجمعيات عند الاقتضاء، الذين تمت استشارتهم ولم يصدروا ردا في أجل ثمانية (8) أيام، ابتداء من تاريخ استلام طلب الرأي، كأنهم أصدروا رأيا بالموافقة، بعد تذكير مدته ثمان وأربعون (48) ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور والمشاريع التي تراعي فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى فيما يخص معالجة الملفات<sup>1</sup>.

ويستشار بصفة خاصة كأشخاص عموميين كل من<sup>2</sup>:

\* مصالح الدولة المكلفة بالعمارة على مستوى الولاية.

\* مصالح الحماية المدنية خاصة في حالة تشييد البنايات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري وكل البناءات المعدة لاستقبال الجمهور وكذا البنايات التي لها تبعات خاصة في مجال الحرائق.

\* المصالح المختصة بالأماكن الأثرية التاريخية والسياحية.

\* مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية.

\* مصالح الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.

وتتم دراسة ملف طلب رخصة البناء في أجل محدد، بحسب الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة.

\* فإذا كان تسليم الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي تتم دراسة الملف من طرف الشباك الوحيد للبلدية، هذا الأخير الذي تم استحداثه بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 في المادة 58 منه الذي يتم فتحه على مستوى البلدية بموجب قرار ممضي من طرف رئيس الدائرة المختص إقليميا، ويتكون من الأعضاء الدائمين والأعضاء المدعويين<sup>3</sup>:

1 المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 يناير سنة 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها  
2 نوري عبد العزيز، مرجع سابق، ص 20.

3 المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 يناير سنة 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها

**\*الأعضاء الدائمين:**

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله رئيسا.
- رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء أو ممثله.-مفتش التعمير
- رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله
- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.
- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله.
- رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله.

**\*\*الأعضاء المدعويين :ويمكن أن يكونوا حاضرين أو ممثلين عند الاقتضاء من طرف<sup>1</sup>:**

- رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله.
- ممثل الحماية المدنية.
- ممثل مديرية البيئة للولاية.
- ممثل مديرية السياحة للولاية.
- ممثل مديرية الثقافة للولاية.
- ممثل الصحة والسكان.
- ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز(سونلغاز).
- ويمكن للشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره و افادته في أعماله .
- <sup>2</sup>وتتولى مصالح التعمير على مستوى البلدية الأمانة التقنية تكلف بما يلي:
- استقبال ملفات الطلب التي يتم إيداعها.
- تسجيل الطلبات على سجل مؤشر عليه حسب تاريخ وصولها.
- تحضير اجتماعات الشباك الوحيد.
- تحرير محاضر اجتماع الجلسات ومذكرات الأخرى.

1 عزري الزين، مرجع سابق، ص 150.

2المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25يناير سنة 2015 ، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها

- تبليغ القرارات والتحفظات التي يجب إرسالها إن اقتضى الأمر لصاحب الطلب.
- إعداد التقارير الفصلية للنشاطات.
- استحداث بطاقة إلكترونية متفاعلة للطلبات المودعة والردود المخصصة لها وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران.
- ضبط البطاقة الإلكترونية<sup>1</sup>.
- وعلى الشباك الوحيد للبلدية أن يفصل في طلبات رخص البناء في أجل 15يوما إلى تاريخ إيداع الطلب .

### الفرع الثالث :إصدار رخصة البناء .

بعد انتهاء فترة دراسة طلب رخصة البناء والتحقيق فيه ضمن الآجال القانونية، تقوم الهيئة المختصة بإصدار قرار الموافقة بإصدار الرخصة في حال توفرت الشروط القانونية المطلوبة، أما في حالة عدم توفر هاته الشروط القانونية، فان القرار سيكون بالرفض، وقد يكون هناك تأجيل البت في الطلب او سكوت الإدارة وعدم وجود أي رد<sup>2</sup> .

#### أولاً: قرار الموافقة بمنح الرخصة:

الجهات المكلفة بإصدار قرار منح رخصة البناء تكون صادرة اما عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو والي الولاية أو الوزير المكلف بالتعمير وهذا حسب موقع البناء وأهميته.

1المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25يناير سنة 2015 ، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

2 عبان عبد الغني ، مرجع سابق، ص 16.

**1- صدور الرخصة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي:**

حسب نص المادة 48 من المرسوم التنفيذي 15-19 عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية، حيث يتم تحديد تشكيلته وكيفيات سيره بموجب أحكام المادة 58 من هذا المرسوم.

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.<sup>1</sup>

ومن ثم فإن المشاريع الأخرى غير المحددة في رخصها نص المادة يكون الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم رخصة البناء.

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.

**2- صدور الرخصة عن والي الولاية:**

حددت المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15/19 اختصاص والي بإصدار القرار المتضمن رخصة البناء في حالة<sup>2</sup>:

1 المادة 89 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 يناير سنة 2015 ، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها

2 المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 يناير سنة 2015 ، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها

- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية<sup>1</sup>.

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية.

### 3- صدور الرخصة عن الوزير المكلف بالعمران:

ويكون من اختصاص الوزير المكلف بالعمران تسليم رخصة البناء الخاصة بالمشاريع الآتية:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية.

- مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية.

- الأشغال والبنائات و المنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز.

- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة.

يكون تسليم باقي الرخص من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي.

### ثانيا - صدور القرار برفض رخصة البناء:

لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك<sup>2</sup>.

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

1 عيان عبد الغني، مرجع سابق، ص 17.

2 يوسف بناصر، رخصة البناء وحماية البيئة، مقال منشور بمجلة العمران، الصادرة عن مخبر البحث في القانون و العمران و المحيط، كلية الحقوق، جامعة عنابة، عدد خاص بأعمال الملتقى الوطني حول العمران، يومي 04 و 05 جوان 2000، ص 50.

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

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

### ثالثا - صدور القرار بتأجيل البت في الرخصة:

يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه<sup>2</sup>، تصدر السلطة المختصة التي منحت رخصة البناء قرار تأجيل الفصل في ذلك، ويصدر 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 للتخصير، ولا يمكن أن يتجاوز ذلك سنة واحدة.

### المطلب الثاني: الضمانات القانونية لاستلام رخصة البناء

إن تسليم رخصة البناء ينتج عنه مجموعة من الالتزامات التي يجب أن يراعيها المستفيد، كما أن له العديد من الحقوق التي سنذكرها في الفرع الأول، كما أن للإدارة حق ممارسة الرقابة على المستفيد لمعرفة مدى مطابقة أشغال البناء مع رخصة البناء المسلمة.

1 المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 يناير سنة 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

2 المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 يناير سنة 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

## الفرع الأول: حقوق و التزامات المستفيد من رخصة البناء

تعددت الحقوق وواجبات المستفيد من رخصة البناء والتي سنذكرها كالتالي:<sup>1</sup>.

**01- الحق في البناء :** من حق المستفيد من رخصة البناء الشروع في البناء طالما هناك احترام للقواعد المعمول بها في مجال البناء<sup>2</sup>.

**02- حق نقل رخصة البناء:** يمكن أن تكون رخصة البناء محل نقل من شخص لآخر ولا يمكن للشخص الذي يشتري القطعة الأرضية التي منحت لصاحبها الأصلي رخصة بناء أن يستفيد من النقل مباشرة ، بل يجب أن تصدر الإدارة قرارا بتغيير اسم المستفيد فقط دون إعادة النظر في دراسة الملف لأن الرخصة متعلقة بالحق العيني العقاري وليست متعلقة باسم شخص.

**03- دفع الرسوم :** على المستفيد من الرخصة دفع الرسوم المستحقة المنصوص عليها في قانون المالية .

## 04- الإشهار في الأرض موضوع البناء :

حسب المادة 60 من المرسوم التنفيذي 15-19، يضع المستفيد من الأشغال خلال فترة عمل الورشة لوحة مستطيلة الشكل مرئية تتجاوز أبعادها 80سم، حيث يوجد نموذج منها مرفق 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، وان اقتضى الأمر، اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات وأخيرا اسم المؤسسة المكلفة بانجاز الأشغال.

## 05- احترام التزامات الإدارة في رخصة البناء :

1 عبان عبد الغني، مرجع سابق، ص 237.

2 بزغيش بوبكر، رخصة البناء آلية رقابة في مجال التعمير، مذكرة ماجستير كلية الحقوق جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2007 ص 42.



على المستفيد من رخصة البناء الالتزام بما نص عليها القرار الإداري المتضمن رخصة البناء خاصة فيما تعلق بالالتزامات.

### 6-الحق في الطعن:

حسب المادة 62 من المرسوم التنفيذي 15-19، يمكن صاحب الطلب الذي لم يقتنع بالرد الذي تم تبليغه به او في حالة عدم الرد من طرف السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي هذه الحالة، تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر (15) يوما<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: الرقابة الإدارية على أشغال البناء

خول المشرع الجزائري الجهات الإدارية المختصة وألزمها بممارسة حق الرقابة على سير أشغال البناء حيث ألزمت المادة 06 من القانون 05/04<sup>2</sup> رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا زيارة كل البنايات التي هي في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والإطلاع عليها في أي وقت إذ أن المشرع منح لهم صلاحيات واسعة و ضمانات مهمة أثناء ممارسة مهامهم ويمكن لهم الاستعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلة مهامهم.

والهدف من ممارسة هذه الرقابة هو التحقق فيها من وجود الوثائق القانونية والبيانية المرخصة للأشغال التي شرع فيها، ومطابقة هذه الأشغال مع الوثائق المقدمة وعند الإنتهاء من أشغال البناء على صاحب المشروع أو المالك أن يعلم الإدارة بانتهاء أشغال البناء وهذا من أجل تسليم رخصة المطابقة ، وهذا بعد مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء<sup>3</sup>.

1 المادة 62 من المرسوم التنفيذي 15-19.

2 قانون رقم 05-04 المؤرخ في 14 أوت 2004، المعدل و المتمم للقانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير الصادر بتاريخ 15 أوت 2004، جريدة رسمية رقم 51.

3 بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص43.

## المبحث الثاني: منح رخصة التجزئة والالتزامات الناتجة عنها

و إذا كانت رخصة البناء تشكل محورا رئيسيا في النشاط العمراني بوجه عام، وهو ما لمسناه من خلال العناية التي أولاها المشرع الجزائري وكذا كل التشريعات في العالم لهذه الرخصة، فان رخصة التجزئة ليست أقل أهمية من رخصة البناء، ولذا وحد المشرع بين هاتين الرخصتين من حيث الإجراءات والكثير من الأحكام.

حيث سنتناول في هذا المبحث إجراءات تحضير و تسليم رخصة التجزئة (المطلب الأول) ، في حين تكلمنا عن الالتزامات الناتجة عن رخصة التجزئة (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: إجراءات تحضير وتسليم رخصة التجزئة

يكون طلب رخصة التجزئة مقدم من طرف المالك أو موكله لا غيرهما<sup>1</sup>، إضافة إلى إرفاق الطلب بوثائق مهمة فرضها المشرع نظرا لخطورة وأهمية هذه الرخصة التي تمنحها الإدارة، وهذه الوثائق هي التي تثبت صفة طالب الرخصة والشكليات المطلوبة في ملف طلب رخصة التجزئة والتي نقوم بإدراجها:

#### أولا: صفة طالب رخصة التجزئة

يقدم طلب رخصة التجزئة من قبل المالك أو وكيله، وهذا ما أقره القانون، فالمالك هو الذي يقوم بإثبات ملكيته وفقا للقواعد والأحكام القانونية وذلك بموجب عقد ملكية، فيمكنه تقديم الطلب بنفسه مهما كان السبب كما أنه خول للمالك حرية توكيل غيره للقيام بذلك<sup>2</sup>.

1المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

2 لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 126.

فيرفق الوكيل طلب الحصول على الرخصة بتوكيل رسمي محرر أمام الموثق، لأن المالك الأصلي عند تفويضه الوكيل للقيام بهذه العملية يجب أن يراعي فيها القواعد العامة للوكالة المنصوص عليها في المواد 73 وما يليها من التقنين المدني الجزائري<sup>1</sup>.

### ثانيا: مضمون طلب رخصة التجزئة:

حسب المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يرفق طلب رخصة التجزئة الوثائق الآتية:

1 -تصميم للموقع، يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية.

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

-حدود القطعة الأرضية ومساحتها؛

-منحنيات المستوى وسطح التسوية مع خصائصها التقنية 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 الارتفاقات الخاصة؛

-موقع البناءات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني، بما في ذلك البناءات الخاصة بالتجهيزات الجماعية<sup>2</sup>.

3 -مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يأتي:

-طرق المعالجة المخصصة لتقنية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة

أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئة؛

-المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة

العمومية؛

1المادة 73 من الأمر رقم، 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة، 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

2المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

-تحديد مستوى الضجيج وانبعثات الطفيليات الكهرومغناطيسية، بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة للاستعمال الصناعي.

4 -مذكرة تشتمل على البيانات الآتية<sup>1</sup>:

-قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها؛

-نوع مختلف أشكال شغل الأرض مع توضيح عدد المساكن ومناصب الشغل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين؛

-الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها؛

-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 وآجال ذلك عند الاقتضاء.

6 -دفتر شروط يحدد الالتزامات ذات المنفعة العامة المفروضة على الراعي المجزأة، وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البنائيات.

### ثالثا- التحقيق في طلب الحصول على رخصة التجزئة:

يعد التحقيق في طلب رخصة التجزئة أمر مهم نظرا لأهمية مشروع التجزئة، كما أنه يعتبر أمر خطير لذا أوكل المشرع الجزائري إجراءات التحقيق إلى جهة مختصة، وذلك للتدقيق والتأكد من توفر الوثائق المطلوبة بعد أن يقوم طالب الرخصة بتقديم الطلب واستكمال جميع الشروط<sup>2</sup>. إضافة إلى التأكد من مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي في حالة انعدام ذلك يتضمنه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو القواعد العامة للتهيئة

1. المادة 9 ، المرجع السابق

2 عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، ص 39.

والتعمير، ومدى دراسة الانعكاسات التي يمكن أن تتجر عن إنجاز الأراضي المجزأة يخص النظافة الملائمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحها وكذلك الانعكاسات في ميدان حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة والمالية للبلديات<sup>1</sup>.

#### رابعاً: الجهة المختصة في إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة

يخول قانون العمران الجزائري منح رخصة التجزئة إلى ثلاث هيئات مختلفة ذلك نظراً لأهمية هذه الرخصة، وتتمثل هذه الجهات المختصة بإصدار هذا القرار في كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير حسب اختلاف الحالات التي تصدر فيها هذه الرخصة.

#### أ- اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة التجزئة:

ينعقد الاختصاص بمنح رخصة التجزئة لرئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية وممثلاً للدولة وهي:

#### - ممثلاً للبلدية:

يرسل نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع هذا الملف.

تكلف في هذه الحالة المصلحة المختصة بالتعمير بالبلدية باسم البلدية بتحضير الملف وبعدها خلال أجل 03 أشهر الموالية لتقديم الطلب تسليم رخصة التجزئة.

#### - ممثلاً للدولة:

يعود إصدار رخصة التجزئة لرئيس المجلس الشعبي البلدي، بصفته ممثلاً للدولة بإبدائه الموافقة في أجل 08 أيام من تاريخ إيداع الطلب، وذلك بإرسال 04 أربعة نسخ إلى مصلحة الدولة مرفق برأي البلدية، وبناء على تقرير يعده خلال شهرين من استلامه للملف، يقرر رئيس

<sup>1</sup>مقليد سعاد، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2014، ص 54.

البلدية منح الرخصة من عدمه ويكون ذلك خلال أجل 04 أشهر .

#### ب- اختصاص الوالي في منح رخصة التجزئة:

يختص الوالي بإصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة حسب الحالات المنصوص عليها في المادة 66 من قانون رقم 90-29:

-البنائيات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية.

-منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية.

-اقتطاعات الأرض والبنائيات في المناطق التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه<sup>1</sup>.

#### ج- اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة التجزئة:

يرجع الاختصاص بمنح رخصة التجزئة بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية إلى الوزير المكلف بالعمران، أما الشباك الوحيد للولاية يقوم بتحضير الطلب ويرسله إلى الهيئة المختصة في أجل شهر واحد 01 ابتداء من تاريخ إيداع الملف على مستوى البلدية، والملف المرسل يكون في أربع 04 نسخ<sup>2</sup>.

#### خامسا: إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة

كما يصدر القرار المتعلق برخصة التجزئة إما بالموافقة على الطلب أو الرفض، يمكن للإدارة أن تتحفظ عند تسليمها لهذه الرخصة.

يصدر القرار بالموافقة على الطلب من إحدى الجهات المختصة، ويكون ذلك عند التأكد من وفرة الشروط المطلوبة التي يجب أن ترفق طلب رخصة التجزئة.

1المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 يناير سنة 2015 ، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها

2لعويجي عبد الله، مرجع سابق ، ص 245.

في حالة الرفض على الإدارة أن تقوم بتحديد السبب بدقة في قرار الرفض ضمانا لحقوق الطلب في المراجعة القضائية أي عدم توفر الشروط التي حددها قانون العمران الجزائري. إضافة إلى أنه في حالة إعداد أدوات التهيئة والتعمير يمكن للجهة المختصة أن تقوم بتأجيل البت في قرار رخصة التجزئة لكن في حدود المدة القانونية المطلوبة.

يمكن صاحب طلب رخصة التجزئة أو شهادة قابلية الاستغلال 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<sup>1</sup>.

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

يمكن لصاحب 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.

### المطلب الثاني: الالتزامات الناتجة عن عملية التجزئة

تنص المادة 20 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أن رخصة التجزئة تتضمن وجوب إنجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال من خلال إحداث ما يلي<sup>2</sup> :

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

- مساحات توقف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترفيه .

وقد أجاز المشرع الترخيص بتنفيذ هذه الأشغال على مراحل.

1 المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

2 المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

تكون المصالح المعنية بتسليم رخصة التجزئة في بعض الأحيان ملزمة بوضع شروط معينة حتى تسلم الرخصة وهذا ضمانا لحسن انجاز التجزئة ومساهمة من طالب التجزئة في إعداد هذه التجزئة، حيث يمكن للإدارة أن تشترط ما يلي<sup>1</sup>:

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

- مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية التي تصبح ضرورة لفعل إنجاز مشروع الأرض المجزأة.

- تعديل أو إلغاء أحكام دفتر الشروط عندما تكون مخالفة لطابع الأرض المجزأة.

وبموجب نص المادة 23 فإن إصدار القرار المتعلق بتسليم رخصة التجزئة يكون في شكل قرار من الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، ويبلغ إلى صاحب الطلب وإلى مصالح الدولة الكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، كما توضع مجموعة أخرى من الملف تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع الأرض المجزأة، وتتساءل دائما عن الفائدة من إطلاع الجمهور بهذا النوع من القرارات، إذا لم تكن هناك إمكانية رفع طعون ضدها<sup>2</sup>.

وعلى السلطة المختصة أن تنشر القرار المتضمن رخصة التجزئة بكتابة الحفظ العقاري على نفقة صاحب الطلب، خلال الشهر الذي يلي تاريخ الإعلان عنه، ومن هذا التاريخ (تاريخ الإعلان) يصبح القرار المتضمن رخص التجزئة منقضية إذا لم يشرع في أشغال التهيئة خلال الأجل المحدد في القرار والذي لا يجب أن يتجاوز ثلاث سنوات<sup>3</sup>، إلا إذا كان هناك ترخيص من السلطة المختصة على أن يكون تنفيذ الأشغال على مراحل، فإن الآجال الممنوحة والمقررة

1 حمدي باشا عمر: "القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا"، دار هومة للنشر

والطباعة والتوزيع، طبعة 2002، الجزائر .

2 المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

3 المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.



لإنجاز ذلك تطبق على أشغال المرحلة الأولى فقط، أما إنجاز باقي أشغال المراحل الأخرى فتضاف ثلاث سنوات أخرى إضافية<sup>1</sup>.

### المبحث الثالث: الرخصة المتعلقة بهدم البنايات وإجراءاتها

تتشارك رخصة الهدم مع نظيرتيها رخصتي البناء والتجزئة، في كون كل منها تصدر بموجب قرار إداري مضمونه القيام بعملية عمرانية ( بناء، تجزئة، هدم ) ولكن تختلف عنهما من حيث النطاق و الإجراءات وهذا ما سنتطرق إليه في هذا المبحث .

حيث سنتناول في المطلب الأول تعريف رخصة الهدم ومجال تطبيقها ، أما المطلب الثاني سنتكلم فيه عن إجراءات منح رخصة الهدم.

### المطلب الأول: مجال منح رخصة الهدم

لقد تعرض المشرع لنقاط عديدة تعد دوافع لإحداث وإيجاد هذه الرخصة ومن ضمن هذه الدوافع ما يلي<sup>2</sup> :

- حماية البنايات الواقعة في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية .-حماية البنايات المجاورة إذا كانت البداية المراد هدمها تمثل سندا لهذه البناية المجاورة .

قد حدد المشرع الجزائري من نطاق تطبيق رخصة الهدم، أي لم يجعلها لازمة في كل عملية هدم بل قصرها على المناطق المذكورة سابقا.

1 عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، ص 59.

2جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير فرع ادارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر،السنة الجامعية 2013/2014،ص 45.

الأصل أن المالك له الحرية في هدم عقاره كلياً أو جزئياً متى شاء دون الحاجة لترخيص، بينما الاستثناء هو إلزامهم بالحصول على رخصة هدم قبل الشروع في العملية إذا كان البناء واقع ضمن أملاك تاريخية أو سياحية أو معمارية أو ثقافية أو طبيعية، وذلك لأن من شأن منع البناءات بما أن يمس بهذه الأصناف التي يفرض المشرع على الإدارة احترامها في إطار تنفيذ أية سياسة عمرانية.

وكذلك الأمر إذا كانت البناية آيلة للهدم، تعتبر سندا للبناءات مجاورة، تفرض الحصول على رخصة الهدم في هذه الحالة، حتى تتمكن الإدارة من الموازنة بين مختلف مصالح أصحاب البناءات وتجسيدا للكثير من المبادئ القانونية<sup>1</sup>.

وفي هذا الصدد أيضاً، يأتي فرض الحصول على رخصة الهدم في التشريع الفرنسي، لهدف آخر، زيادة على حماية المناطق المذكورة أعلاه، وهو حماية المصلحة الاجتماعية طبقاً للمادة 1-430 L من قانون التعمير، حيث فرضها فقط في بلديات مدينة باريس التي تقع على محور 50 كلم منها، أو تلك التي يساوي أو يزيد عدد سكانها 10.000 ساكن نظراً لتزايد عدد السكان فتكون الحاجة للبناء ملحة أكثر ومن ثم التضييق على عمليات الهدم هذه المناطق دون سواها<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني: إجراءات تسليم رخصة الهدم

ان المشرع فرض على طالب الرخصة استيفاء مجموعة من الشروط القانونية والتنظيمية، من ضرورة توفر شروط الصفة، في طالب الرخصة بإرفاق واستحضار كل الوثائق المطلوبة لتكوين الملف.

#### أولاً: طلب الحصول على رخصة الهدم

1 جبري محمد ، مرجع سابق، ص ص 99،100.

2 عزري الزين، مرجع سابق، ص58.

يشمل طلب الحصول على رخصة الهدم استيفاء مجموعة من الشروط القانونية والتنظيمية من بينها الطلب 1.

إن رخصة الهدم يتعدد طالبوها خلاف الشأن في رخصة التجزئة ، وهي تشابه رخصة البناء باستثناء المستأجر المرخص له باستخراج رخصة البناء ، وذلك نظرا لأهمية رخصة الهدم في المساس بالبنائية ووجودها المادي<sup>2</sup>.

**1. صفة طالب الرخصة:** نصت المادة 72 على أنه ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم، والتوقيع عليه من طرف مالك البناية الآيلة للهدم، أو موكله، أو الهيئة العمومية المخصصة التي عليها أن تقدم عند الاقتضاء ، الوثائق الآتية<sup>3</sup>:

أ- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة، طبقا لأحكام القانون رقم 90-25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990.

ب-توكيل، طبقا لأحكام المنصوص عليها في القانون.

ج- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية.

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

**2.مضمون الطلب:** يتضمن الملف الوثائق التالية:

أ- وثائق إدارية: تتمثل الوثائق الإدارية في:

- طلب رخصة الهدم الذي يجب أن يكون موقع.

1 عز الدين رمزي، قيراطي يوسف، آليات الإدارة في تطبيق قواعد التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في العلوم القانونية تخصص منازعات إدارية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945 قالمة ، 2016/2017، ص 32.

2عبد العظيم سلطاني، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية، الجزائر، 2010، ص192.

3 المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

- نسخة من عقد الملكية، أو شهادة الحيازة، أو توكيل، إذا كان طالب الرخصة وكيل الملك، أو نسخة من العقد الإداري، الذي ينص على تخصيص البناية المعنية<sup>1</sup>.

#### ب- وثائق تقنية:

نصت المادة 72 الفقرة 06 من المرسوم التنفيذي 15-19 على: "يتضمن الملف المرفق بطلب رخصة الهدم الذي يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية، الوثائق المؤشر عليها، كل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت لهن طرف المهندس المعماري والمهندس المدني، الذين ينشطان حسب الأحكام القانونية المعمول بها...<sup>2</sup>".

#### ثانيا: إيداع ملف رخصة الهدم:

نصت المادة 61 من القانون 90-29 على أن إيداع طلب رخصة التجزئة أو البناء أو الهدم، يكون بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني.

وبالرجوع للمواد من 73 إلى المادة 77 من المرسوم 15-19 نجدها نصت على أن طلب رخصة الهدم والملفات المرفقة به، يرسل في ثلاث (3) نسخ، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، لمحل موقع<sup>3</sup>.

يسجل تاريخ الإيداع على الوصل الذي يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا في نفس اليوم، ويحضر الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية طلب رخصة الهدم حسب نفس الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء<sup>4</sup>.

وبالنسبة لأجل التحضير يحدد بشهر واحد، ابتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب<sup>1</sup>.

1 عز الدين رمزي و قيراطي يوسف، مرجع سابق، ص 33.

2 المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

3 المادة 73 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

4 المادة 74 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

ونصت المادة 77 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أنه يجب على الأشخاص العموميين، أو المصالح أو الهيئات التي تمت إستشارتها من طرف ممثليهم، في الشباك الوحيد، إبداء رأيها في اجل (15) خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي، يجب عليها في جميع الحالات أن تعيد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الأجل نفسه.

ثالثا : البت في طلب رخصة الهدم :ستتناولها من خلال :

### 1. الجهة المختصة بمنح رخصة الهدم

بالرجوع للمواد 68 من قانون 90-29 والمادة 78 من المرسوم 15-19 نجد الاختصاص الحصري في منح رخصة الهدم لرئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>2</sup>.

2. مضمون قرار رخصة الهدم؛ ويكون مضمون قرار رخصة الهدم إما:

#### أ-قبول طلب رخصة الهدم:

ان المشرع الجزائري لم يترك الرخصة على إطلاقها بل قيدها بمدة محددة حيث إذا تجاوزت المدة المذكورة فيستوجب على المستفيد منها أن يعيد الإجراءات القانونية التي مرت بها الرخصة من جديد ، والغرض من وراء تحديد هذه المدة هو إلزاما لمستفيد منها من تنفيذ ما جاء بالرخصة،وبالتالي تفعيل الرقابة على عملية البناء وفقا لإستراتيجية التي وضعها قانون التهيئة والتعمير<sup>3</sup>.

وحسب المادة 76 من المرسوم التنفيذي 15-19 فإنه لا يمكن رفض رخصة الهدم، عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد انهيار البناية.

#### ب. قبول الرخصة بتحفظ:

1 المادة 75 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

2 المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

3علي وناس ، النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالشهر العقاري ، دار هومة ، الجزائر ، 2008 ، ص67.

نصت المادة 79 من المرسوم التنفيذي 15-19 على انه يمكن إيداع رأي بالموافقة على رخصة الهدم مع تحفظات خاصة، حيث يجب تبلغ القرار والرأي معين، إلى صاحب الطلب<sup>1</sup>. وتعتبر رخصة الهدم منقضية حسب نص المادة 85 من المرسوم التنفيذي 15-19 في الحالات الآتية:

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل خمس (5) سنوات.

- إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة.

- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

### ج. رفض منح رخصة الهدم

نجد المادة 82 من المرسوم التنفيذي 15-19<sup>2</sup> نصت على أنه يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد، الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الأجل المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل استلام لدى الولاية وفي هذه الحالة يحدد أجل التسليم أو الرفض المبرر بخمسة عشر (15) يوما.

وإذا لم يبلغ صاحب الطلب بأي رد، بعد انقضاء الأجل المنصوص عليه، الذي يلي تاريخ إيداع طعن، يمكنه إيداع طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران<sup>3</sup>.

في هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران، مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسله إليها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر، في أجل خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ الطعن ويمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.

1 المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

2 المادة 82 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

3 عز الدين رمزي و قيراطي يوسف، مرجع سابق، ص 34.

## **الفصل الثاني:**

**النظام القانوني لشهادات التهيئة والتعمير في  
التشريع الجزائري**

## تمهيد

لا تختلف شهادات التهيئة و التعمير عن الرخص التي تمت دراستها في الفصل الأول من حيث الأهمية ، إذ تعتبر شهادات التهيئة والتعمير من بين الآليات القانونية التي تضبط مختلف أشكال البناء والتعمير .

حيث تمثل النوع الثاني من القرارات الفردية المتعلقة بالتعمير والمعبر عنها بالشهادات، وهي شهادة التعمير وشهادة المطابقة وشهادة التقسيم ، ودورها الأساسي تبيين وإظهار معلومات عن طبيعة ومحتوى القيود التي يفرضها قانون التعمير المطبقة على الأراضي القابلة للبناء.



## المبحث الأول: الإطار القانوني لشهادة التعمير و إجراءاتها

من خلال هذه الشهادة يتعرف صاحب البناء على مضمون عملية البناء التي سيقوم بها ضمن خطط السلطات المختصة بالتنظيم العمراني للمدن من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وشغل الأراضي وتنظيم استعمالها في مجال البناء بمختلف أغراضه أو استعمالاته.

وعليه سندرس في هذا المبحث الإطار القانوني لشهادة التعمير (المطلب الأول)، وإجراءات تسليم شهادة التعمير (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: الإطار القانوني لشهادة التعمير

قضت الفقرة الثانية من المادة 68/2 من القانون رقم 90-25<sup>1</sup> المتعلق بالتوجيه العقاري بأنه "وفي هذا الإطار يتعين على كل مالك أو حائز أن يستعمل ويهيئ ملكه طبقا لنوعية الاستعمال الذي تسطره أدوات التهيئة والتعمير" وهو ما أعادت تأكيده وتثبيته أحكام المواد من 39 إلى 49 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الذي يعد امتدادا واستمرارا لأحكام قانون التوجيه العقاري وتجسيده له.

ففي موضوع شهادة التعمير تحديدا نصت المادة 51 منه بأنه يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات، أن يطلب شهادة للتعمير تبين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية.

وعليه تطبيقا لأحكام القانونين المتعلقين على التوالي بالتوجيه العقاري والتهيئة والتعمير السالفي الذكر، وبإحالة من المادة 51/2 من القانون رقم 90-29، نصت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19<sup>2</sup> على أنه في إطار أحكام المادة 51 من القانون رقم 90-29 فإن شهادة

1 القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتضمن التوجيه العقاري جريدة رسمية رقم 49 المعدل والمتمم بموجب

الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25/09/1996 المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 55.

2 المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية، وزيادة على ذلك، يمكن كل شخص معني بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية المعنية أن يحصل على " بطاقة معلومات " لاستعمالها على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب، ولا يمكنها بأي حال من الأحوال أن تحل محل شهادة التعمير<sup>1</sup>.

ويمكن لصاحب المصلحة في البناء عبر شهادة التعمير هذه التعرف إلى موقعه من اهتمامات السلطات المحلية بموضوع حركة البناء والتنظيم العمراني للمدن من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وشغل الأراضي وتنظيم استعمالها في مجال البناء بمختلف أغراضه واستعمالاته.

وفي المقابل يمكن السلطة الإدارية من خلال ما تصدره وتسلمه من وثائق توجيه ومراقبة استعمال الأفراد لممتلكاتهم وحقوقهم العينية على العقارات بالبناء عليها، بدءا من التعرف على أشخاصهم وطبيعة علاقاتهم بالعقار محل طلب رخصة البناء وانتهاء بالعرض أو النشاط الذي سيخصص له العقار بعد بنائه أو إعادة تخصيصه<sup>2</sup>.

1 عزاوي عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 608.

2 عزاوي عبد الرحمان، المرجع نفسه، ص 609.

## المطلب الثاني: إجراءات تسليم شهادة التعمير

حسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19 فإنه يعد طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني، ويجب أن يتضمن البيانات الآتية<sup>1</sup> :

- طلبا خطيا ممضيا من طرف صاحب الطلب،
- اسم مالك الأرض،
- تصميميا حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية.
- تصميم يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.
- يتضمن طلب بطاقة المعلومات "نفس البيانات ماعدا هوية المالك .

يودع طلب شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات والوثائق المرفقة به في نسختين (2) بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته.

يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية اعتمادا على أحكام أداة التعمير المعمول بها.

يمكن مصالح التعمير الخاصة بالبلدية الاستعانة عند الحاجة، بالمساعدة التقنية المصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية أو أي مصلحة تقنية تراها ضرورية.

وحسب المادة 5 من من المرسوم التنفيذي 15-19 فإنه<sup>2</sup> "ترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي، وتحدد صلاحية بطاقة المعلومات بثلاثة 3 أشهر".

1 المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

2 المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

كما أنه لا يمكن أن تطرح أنظمة التهيئة والتعمير المذكورة في شهادة التعمير للبحث من جديد إذا تم إيداع طلب رخصة البناء المتعلقة بالعملية المبرمجة قبل انقضاء مدة صلاحية شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات.

إذا ما طلبت رخصة البناء في هذا الأجل فإنه لا يتم إعادة النظر في أنظمة التعمير، بالتالي تمنح شهادة التعمير ضماناً لطالباها عن طلب رخصة البناء باعتبار أن السلطة الإدارية لا يمكنها أن تراجع وتعيد النظر في حقوق البناء المحددة في شهادة التعمير<sup>1</sup>، وما عليها إلا أن تقرر ما جاء فيها حتى وإن كانت أدوات التعمير قد غيرت في صفة القطعة الأرضية في شكل يتناقض ولا يتفق مع مضمون شهادة التعمير، هذا ما يؤكد على أن المشرع ربط بين شهادة التعمير ورخصة البناء.

إن وزارة السكن والعمران والمدينة وتخفيفاً منها لإجراءات منح شهادة التعمير أصدرت تعليمة التي تنص على<sup>2</sup>:

يشمل مضمون شهادة التعمير وجهة الموقع وحقوق البناء الخاصة به.

● **ملف الطلب:** يتكون الملف من طلب كتابي موقع من صاحب الطلب ومرفق بأي نوع من أنواع المخططات التي تسمح بتحديد موقع القطعة المعنية.

● **الإيداع:** يودع الملف على نسختين لدى مصالح التعمير على مستوى البلدية المعنية.

● **الإعداد وأجل التسليم:** تتم دراسته من قبل مصالح التعمير على مستوى البلدية المعنية، بالاستناد إلى الأحكام التي تنص عليها أداة التعمير السارية المفعول في أجل 7 أيام، وإذا لم تتوفر على الوسائل البشرية والوثائق الملائمة يحول الطلب إلى مصالح التعمير والبناء على مستوى القسم الفرعي للدائرة من أجل دراسته في أجل 15 يوم.

1 عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في القانون، تخصص القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 290.

2 تعليمة رقم 085/و خ/و س ع 2013 الصادرة عن وزير السكن والعمران الموجهة إلى السادة الولاة، في 17 جانفي 2013.

●**الطعن:** وفي هذه الحالة يحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب بخمسة عشر 15 يوما.

وبإمكان صاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران مقابل وصل إيداع في حالة عدم الرد على الطعن الأول خلال المدة المحددة والتي تلي تاريخ إيداع الطعن<sup>1</sup>.

وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير الولائية على أساس المعلومات المرسله من طرفهم بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن<sup>2</sup>.

### المبحث الثاني: دراسة شهادة المطابقة وإجراءاتها

لتحسين نوعية وشكل البناءات يتدخل المشرع الجزائري لتسوية حالات بعض المباني بمجموعة من القواعد القانونية المتضمنة شروط وإجراءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام انجازها .

في هذا الصدد سنتناول خلال مطلبنا الأول دراسة شهادة المطابقة حيث سنتعرف الى التعريف الشامل لها و نعرف نطاق تطبيقها، أما المطلب الثاني سنتناول فيه إجراءات تحضير وتسليم شهادة المطابقة.

1 المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

2 المادة 06، المرجع نفسه.

## المطلب الأول: دراسة شهادة المطابقة

سنتكلم في هذا المطلب عن شهادة المطابقة حيث سنتطرق في الفرع الأول الى تعري شهادة المطابقة وبعده نتطرق إلى خصائص شهادة المطابقة.

### الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة

حسب نص المادة 75 من القانون 29/90 فإن شهادة المطابقة تمنح بعد الانتهاء من أشغال البناء فهي تدخل ضمن الرقابة البعدية، فرخصة البناء تخول الترخيص بتشيد البناء لكن هذا لا يعني أنها تثبت بدء إنجاز البناء ومطابقته للمعايير التقنية، لذلك يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند الانتهاء من أشغال البناء وأشغال التهيئة باستخراج شهادة المطابقة للأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء فهي ملازمة لرخصة البناء<sup>1</sup>.

وتعرف شهادة المطابقة على أنها تلك الوثيقة الإدارية التي تتوجها العلاقة بين الجهة مانحة رخصة البناء و المستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية ( السابقة و البعدية أو 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 و التقنية اللازمة<sup>2</sup>.

وبعبارة أخرى هي ذلك القرار الإداري الذي يتضمن إقرار من جانب الإدارة بصحة ما أنجز من أعمال البناء أي أن البناء قد تمّ فعلا حسب المواصفات والأحكام القانونية المتضمنة في رخصة البناء وفي ذات الوقت إذنا وترخيصا باستعمال البناء فيما شيد له، ذلك انه لا يمكن استغلال أي مبنى إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة فهي بمثابة ترخيص باستغلال المبنى

1 المادة 75 من القانون 29/90 ، تحدد شروط وكيفيات تسليم شهادة المطابقة.

2 عزوي عبد الرحمان، "حالة شهادة المطابقة"، مجلة العلوم القانونية و الإدارية، جامعة سيدي بلعباس، العدد الرابع، سنة

2008 ، ص 156.

للغرض الذي شيد من اجله سواء كان المبنى مشيد لغرض السكن الشخصي أو لغرض استغلال الجمهور كقاعات الرياضة مثلا أو لغرض ممارسة أي نشاط مهني أو حرفي<sup>1</sup>.

وهي كذلك وسيلة من وسائل الرقابة البعدية تثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لبنود و أحكام رخصة البناء و يرخص بموجبها فتح الأماكن للجمهور أو السكن حسب نوعية البناء، وهي وثيقة تثبت إنجاز الأشغال من بناء كان موضوعه رخصة البناء.

وتسلم شهادة المطابقة من نفس السلطة التي سلمت رخصة البناء فعلى المالك أو صاحب المشروع عند إنتهاء إنشائه أن يستخرج شهادة المطابقة للأشغال التي تثبت أنه يمكن استعمال و استغلال العقار المبني الذي أنجز دون أي خطر على من يشغلونه .

كما أنها تثبت أن الأشغال تمت وفقا لمواصفات البناء وأن الأشغال والمنشآت لا تمس بحقوق الغير كحق الارتفاق<sup>2</sup>.

ومن خلال هذه التعريفات يمكن أن نستنتج تعريف آخر لشهادة المطابقة ، فهي وثيقة إدارية تمنحها السلطات الإدارية المختصة تجسد من خلالها رقابتها البعدية في مجال البناء، فهي تثبت إنجاز الأشغال طبقا لأحكام قانون البناء والتعمير كما أنها تعتبر أداة قانونية للترخيص باستغلال المبنى المنجز وفقا لرخصة البناء للغرض الذي شيد من أجله ، أو هي الإذن أو القرار الخطي الصادر من الإدارة بعد تأكدها من إحترام المعني بالبناء لأحكام و مواصفات رخصة البناء المسلمة مسبقا و الذي يجيز لصاحبه استغلال المبنى.

1الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها،المرجع السابق،ص. 66.

2خوادجية سميحة حنان،قيود الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة قسنطينة، 2007/2008،ص118.

## الفرع الثاني: نطاق تطبيق شهادة المطابقة

من خلال نص المادة 57 من القانون 29/90 وكذا أحكام قانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها يتحدد نطاق تطبيق شهادة المطابقة في مراقبة الجهة الإدارية المختصة مطابقة الأشغال المنجزة أحكام رخصة البناء الممنوحة بشأنها، وتتحقق المطابقة من خلال لجنة مختصة بالمعاينة، وتراقب أيضا مطابقة البناء المنجزة لأشغال التهيئة التي تكفل بها صاحب رخصة البناء بحسب ما هو وارد في رخصة البناء وعليه يتحدد نطاق شهادة المطابقة في مطابقة أشغال البناء ومطابقة أشغال التهيئة لما ورد في رخصة البناء بما يتوافق مع أحكام قانون التهيئة والتعمير<sup>1</sup>.

والواقع أن المالكين الذين انتهوا من أشغال البناء وشرعوا في استغلال العقار المبني دون الحصول على شهادة المطابقة، هم غالبا لم يحترموا مواصفات مخطط البناء.

ما يجعلهم يحجمون عن طلبها لأنهم يعلمون مسبقا أن طلبهم سيحظى بالرفض لتأكد لجنة المعاينة من عدم المطابقة<sup>2</sup>.

أما نطاق تطبيق تحقيق المطابقة فقد أقر المشرع الجزائري بموجب نص المادة 10 من القانون 15/08 على أنه يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة مطابقة، حيث أن شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية أو ترفيهية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة مع مراعاة الأحكام الخاصة باستغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية.

1 المادة 57 من القانون 29/90.

2 عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2014/2015، ص 231.



وكذلك المادة 15 منه التي حصرت طائفة من البنايات تخضع لتحقيق المطابقة وهي:

- البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء.
- البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة.
- البنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.
- البنايات غير المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

وتجدر الإشارة هنا أنه لا بد من التمييز بين شهادة المطابقة باعتبارها قرار اداري يتحدد نطاقها في مطابقة أشغال البناء والتهيئة لرخصة البناء طبقا لأحكام قانون 29/90، وبين تحقيق المطابقة كنظام قانوني لتسوية وضعية البنايات غير القانونية التي يتحدد نطاقها طبقا لنص المادة 10 و 15 من قانون 15/08 ذلك أن شهادة المطابقة نظمها قانون 29/90 والمراسيم التنفيذية له ، وتعد بدورها أحد العقود التعميرية التي أقرها قانون 15/08 حيث أقر القانون أربعة تراخيص تعمير مستحدثة كل نوع منها خاص بنوع معين من البنايات وهي : شهادة المطابقة، رخصة إتمام الانجاز، رخصة إتمام على سبيل التسوية ورخصة بناء على سبيل التسوية<sup>1</sup>.

## المطلب الثاني: إجراءات تحضير وتسليم شهادة المطابقة

تجدر الإشارة أن المشرع لم يعرف شهادة المطابقة، وإنما حدد نطاقها، ويمكن إيجاز إجراءات منح شهادة المطابقة من خلال:

### 1- صفة طالب الشهادة :

1 عبد الغني بوشلوش ، القانون / 15 08 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية، مقال منشور بمجلة الحقوق والحريات بالعدد الخاص بالملتقى الوطني : اشكاليات العقار الحضري واثرا على التنمية في الجزائر، يومي و 17 18 فيفري ، 2013 جامعة محمد خيضر، بسكرة ، ص 294.

قد نصت عليه المادة 63 من المرسوم 15-19، وقد جاء فيها: " ... يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن أقتضى الأمر، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء"<sup>1</sup>.

حيث أن شرط تقديم شهادة المطابقة ليس ضروري، إلا من أجل شغل المسكن، متى انتهت أشغال التهيئة الخاصة بالمسكن، و أن شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن<sup>2</sup>.

## 2- مضمون طلب شهادة المطابقة:

بالرجوع للمادة 66 من المرسوم التنفيذي 15-19 نجدها نصت على أنه يودع المستفيد من رخصة البناء، خلال ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال، تصريحاً يعد في نسختين (2)، يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال، بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني، ومحضر تسليم الأشغال، معد من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC)، بالنسبة للتجهيزات والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي، أو البنىات المستقبلية للجمهور، وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي، لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم. .

## 3- دراسة طلب شهادة المطابقة:

نصت المادة 66 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أنه تخصص مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، إقامة البناية ومقاسها و استعمالها وواجباتها.

يتم التحقق منها من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانوناً عن رئيس المجلس الشعبي البلدية والمصالح المعنية، لاسيما الحماية المدنية في الحالات المحددة في هذا المرسوم، مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة<sup>3</sup>.

1 المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

2 عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثانية عشر، الجزائر، 2008، ص219.

3 المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

كما نصت المادة 67 على أنه تجتمع لجنة مراقبة المطابقة، بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، وذلك في أجل خمسة عشر (15) يوما، بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال عند الاقتضاء ، و يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة، وذلك قبل ثمانية (8) أيام على الأقل<sup>1</sup>.

ويعد محضر الجرد فورا بعد عملية مراقبة المطابقة وتذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات تبين رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها، ويوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر في نفس اليوم، وفي حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو كلها، يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية وممثل القيم الفرعي للتعمير فقط .

### المبحث الثالث: مفهوم وإجراءات شهادة التقسيم

تختلف رخصة التجزئة عن شهادة التقسيم في تعريفها وطبيعتها القانونية وكذا إجراءات منحها، وعليه نتناول في هذا المبحث تحديد مفهوم شهادة التقسيم في المطلب الأول، وكذا إجراءات تسليمها وفق قانون التهيئة والتعمير في المطلب الثاني.

#### المطلب الأول: مفهوم شهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم ذات أهمية بالغة لأنها تشكل أهم أداة للرقابة على تقسيم العقارات المبنية وان حصر تطبيقها في مجال محدد، وحدد المرسوم 15-19 المعدل والمتمم إجراءات منحها وتسليمها للمعني بالأمر.

نصت المادة 59 من القانون 90-29 على أنه:<sup>2</sup> "تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه شهادة تقسيم عندما يزمع تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام"، وتطبيقا لنص هذه المادة أقرت المادة

1 المادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

2 المادة 59 من القانون 90-29.

35 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أنه تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام<sup>1</sup>.

وعليه تظهر من خلال هذه المادتين أن شهادة التقسيم أقرها القانون لتقسيم الملكية العقارية المبنية وليست الأراضي الشاغرة التي تستوجب رخصة تجزئة وهنا جوهر الاختلاف بينهما. وعرفت بأنها وثيقة عمرانية تمنح في إطار تنظيم عمليات البناء وهي تخول المستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية<sup>2</sup>.

كما عرفت بأنها: " رخصة رسمية بتقسيم عقار مبني إلى وحدتين أو عدة وحدات عقارية"<sup>3</sup>

وعليه من خلال التعريف يمكن أن نميز بين شهادة التقسيم ورخصة التجزئة:

1- أن شهادة التقسيم تخص إمكانية تقسيم ملكية العقارات المبنية حسب نص المادة 59/1 من القانون 90-29، بينما رخصة التجزئة فتشترط لكل عملية تجزئة لقطعتين أو عدة قطع أرضية غير مبنية من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات<sup>4</sup>.

2- أن شهادة التقسيم لا تغير في حقوق البناء أو الارتفاقات المتعلقة بالعقار و لا تصلح كشهادة للتعمير حسب نص المادة 2/59، بينما رخصة التجزئة تهدف إلى تجزئة الملكية إلى جزئين أو أكثر قصد إنجاز بناءات جديدة و تنشئ بالنسبة لكل قطعة بناء حقوق بناء جديدة وتمكن من الحصول على شهادة النفع والتهيئة.

1 المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

2 حماني ساجية: الرقابة التقنية للبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2007-2008، ص 68.

3 زهيرة ديبج. أزمة البناء التشريعية وطرق معالجتها. مذكرة من اجل نيل شهادة الماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية. كلية الحقوق، والعلوم الادارية. جامعة بن عكنون، الجزائر، 2000/2001، ص 23.

4 المادة 59 من قانون رقم 90-29.

## المطلب الثاني: إجراءات منح شهادة التقسيم

يرفق طلب شهادة التقسيم بملف يعده مكتب دراسات، في الهندسة المعمارية أو في التعمير<sup>1</sup>، ويشتمل على الوثائق المحددة قانوناً، حيث سنتطرق في هذا المطلب الى طلب شهادة التقسيم ( فرع أول ) و البث في طلب شهادة التقسيم (فرع ثاني).

### الفرع الأول: طلب شهادة التقسيم

بالرجوع للمادة 34 من المرسوم التنفيذي 15-19 فقد نصت على أن طالب شهادة التقسيم يكون إما المالك أو موكله، وقد أضافت المادة 34 المالك أو الموكل المعنوي، ( شخص معنوي)<sup>2</sup>.

#### أولاً-مضمون طلب شهادة التقسيم:

بالرجوع للمادة 35 من المرسوم التنفيذي 15-19<sup>3</sup> نصت على أنه يرفق طلب شهادة التقسيم بملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير، ويشتمل على وثائق معينة مؤشراً عليها، كل وثيقة حسب الغرض الذي خصت له، من طرف المهندس المعماري، ومهندس مسح الأراضي، والذين يمارسان نشاطهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها<sup>4</sup>:

أ- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع.

1 صورية زردوم، مداخلة بعنوان دور رقابة القضاء الإداري في منازعات التعمير و البناء في اطار فعاليات الملتقى الوطني حول

اشكاليات العقار الحضري و أثره على التنمية في الجزائر، جامعة بسكرة، يومي 17-18 فيفري 2013.

2 المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

3 المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

4خوادجية سميحة حنان: قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة قسنطينة، كلية الحقوق، السنة

الجامعية 2007-2008، ص 117.

- ب- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1، التي تشتمل على البيانات الآتية:
- حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
  - مخطط كتلة البناءات 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.

#### ثانيا: دراسة طلب شهادة التقسيم:

نصت المادة 36 من المرسوم التنفيذي 15-19، على أنه يرسل طلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة به في خمس (5) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المحل وجود قطعة الأرض.

يسجل تاريخ إيداع الطلب في وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه، يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل وحسب المادة 38 فإن شهادة التقسيم تبلغ خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب، أما المادة 39 فقد حددت مدة صلاحية شهادة التقسيم بثلاث أشهر (3)، ابتداء من تاريخ تبليغها<sup>1</sup>.

1 عز الدين رمزي و قيراطي يوسف، آليات الادارة في تطبيق قواعد التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية تخصص منازعات ادارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، 2017/2016، ص50.

## الفرع الثاني: البت في طلب شهادة التقسيم

سنحاول التطرق إليها من خلال:

1) الجهة المختصة بتسليم شهادة التقسيم:

نصت المادة 37 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، على أنه يتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، بنفس الأشكال المنصوص عليها بخصوص رخصة البناء، و تصدر مثل باقي الرخص والشهادات في شكل قرار إداري للإطلاع على شكل القرار المتضمن شهادة التقسيم<sup>1</sup>.

أ- اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي:

بصفته ممثلا للبلدية وذلك في حالة البناءات التي يغطيها مخطط شغل الأراضي، وبصفته ممثلا للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي.

ب- اختصاص الوالي:

وذلك في الحالات التي تكون فيها الأشغال على درجة من الأهمية والتي لا يمكن فيها لرئيس المجلس الشعبي البلدي إصدارها<sup>2</sup>.

ج- اختصاص الوزير المكلف بالتعمير:

وذلك في المشاريع ذات مصلحة وطنية، أو جهوية، بعد الإطلاع على رأي الولاية المعنيين.

2) مضمون قرار شهادة التقسيم: ويكون إما القبول أو التأجيل أو الرفض

1 المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

2 عز الدين رمزي و قيراطي يوسف، مرجع سابق، ص 51.

أ. قبول الطلب: عندما تتوفر كل الإجراءات والشروط، فيتوجب على السلطة المختصة منح شهادة التقسيم.

ب. تأجيل البت في طلب شهادة التقسيم: وهي حالة غير مذكورة في أحكام المرسوم 15-19 إلا أنه تم وضع حالة مشابهة لها وهي سكوت الإدارة والتي يبقى فيها الطعن الإداري هو الطريق الوحيد أمام صاحب الطلب<sup>1</sup>.

ج. رفض الطلب: نصت المادة 40 من المرسوم التنفيذي 15-19، على أنه يمكن صاحب طلب شهادة التقديم، 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، خمسة عشر (15) يوما، حيث أن القرار الإداري هو إفصاح و هذا الأخير قد يتم بطريقة سلبية، المهم أن المعني بالأمر حدد موقف الإدارة، و لو بسكوت من جانبها، بما يوضح الصورة أمامه و يدفعه للطعن في هذا الموقف يطرق الطعن القانونية<sup>2</sup>.

1 المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

2 عمار بوضياف، القرار الإداري، دار جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، ط1، 2007، ص19.



## خاتمة:

من خلال دراستنا لهذا الموضوع يتضح لنا أن المشرع الجزائري قد أولى اهتماما كبيرا لمسألة التهيئة العمرانية، وذلك من خلال تحديده لعدة ضوابط وآليات لتنظيم المجال، ويظهر ذلك من خلال فرض الرخص والشهادات وتقييدها بجملة من الإجراءات فهو يهدف من وراء ذلك إلى ضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير ومراقبة النشاطات العمرانية.

كما تهدف الرخص الإدارية في مقدمتها الحفاظ على النظام العام العمراني وجمال الرونق والرواء، فهي كلها تدخل ضمن عناصر النظام العام بمفهومه الحديث والموضوعات الجديدة التي يهتم بها القانون الإداري البيئي، وراحة الجوار خاصة عند إقدام أحد الأفراد على إنجاز بناء أو تشييد مصنع أو محل من شأنه الإضرار براحة الجوار والتأثير على البيئة والمحيط.

إن القرارات الفردية يستصدرها الأفراد هي الضمان الأساسي لاحترام قواعد العمران، حيث تستند أعمال البناء لرخص إدارية تمكن الأفراد من تلبية حاجياتهم في مجال البناء، فرخص البناء و التجزئة والهدم هي القرارات الإدارية الصادرة من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاها الحق لشخص أيا كان طبيعيا أو معنويا بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم، أو تقسيم الأرض إلى قطعتين أو مجموعة قطع أو هدم البناء سواء هدم كلي أو جزئي قبل البدء في أعمال البناء، التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران.

وأیضا من بين القرارات الفردية نجد شهادة التقسيم والمطابقة وكذا شهادة التعمير والتي تعتبر وثائق عمرانية هامة في إطار عملية البناء، فشهادة التقسيم تسلم لمالك العقار مبني بطلب منه عندما يريد تقسيم هذا العقار إلى قسمين أو عدة أقسام، أما فيما يخص شهادة المطابقة فهي تعد كشهادة تأهيل إدارية للاستخدام العادي للبنية المنجزة من قبل صاحب البنية وبقية الجمهور.

لذا حاولنا في هذا المقام وعلى ضوء ما توصلت إليه الدراسة من استنتاجات ، فإننا نقترح مجموعة من التوصيات والمتمثلة في:

- لا بد من إعادة التنظيم القانوني لقواعد التهيئة والتعمير في الجزائر على غرار الترقية العقارية بما يستجيب للتغيرات الحديثة في مجال التهيئة والتعمير في إطار حماية البيئة والتنمية المستدامة مع واقع التوسع العمراني.
- إعطاء صلاحيات أكثر للبلديات في ميدان التهيئة والتعمير والتقليص من ضغط الوصاية عليها والذي يجعل هامش تدخلها محدود حتى يمكن لها أن تكون طرفا فاعلا أو على الأقل شريكا قويا في صناعة القرار المحلي المعنية به بالدرجة الأولى.
- تفعيل دور شرطة العمران، من أجل القضاء على البناء الفوضوي الذي يشوه صور مدننا ويعيق التنمية المستدامة فيها.

## قائمة المراجع:

### أولاً: النصوص القانونية:

#### أ-القوانين:

- 1- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتضمن التوجيه العقاري جريدة رسمية رقم 49 المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25/09/1996 المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 55.
- 2- قانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، التهيئة والتعمير الصادر بتاريخ 02/12/1990 ، جريدة رسمية رقم 52.
- 3- قانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، المعدل و المتمم للقانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير الصادر بتاريخ 15/06/2004، جريدة رسمية رقم 51.
- 4- قانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 ، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها، الصادر بتاريخ 03 أوت 2008، جريدة رسمية، عدد 44.
- 5- قانون رقم 13-08 مؤرخ في 30 ديسمبر 2013 المتعلق بقانون المالية، جريدة رسمية عدد 68 لسنة 2013.

#### ب-المراسيم التنفيذية:

- 1- المرسوم رقم 75-109 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395هـ، الموافق ل26 سبتمبر 1975م، المتضمن تحديد كفايات تطبيق الأمر رقم 75-67 المؤرخ في 26/09/1975م، والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء.

2- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها. الجريدة الرسمية، العدد 07، المؤرخة في 12/02/2015.

### ج-القرارات:

-تعليمة رقم 085/أ و خ/و س ع 2013 الصادرة عن وزير السكن والعمران الموجهة إلى السادة الولاة، في 17/01/2013.

### ثانيا:الكتب:

- 1-حمدي باشا عمر، "القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا"، دار هومة للنشر والطباعة والتوزيع، طبعة 2002،الجزائر.
- 2-عبد العظيم سلطاني، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2010.
- 3-علي وناس، النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالشهر العقاري، دار هومة، الجزائر.

### ثالثا: المذكرات والرسائل الجامعية:

#### أ- أطروحة الدكتوراه:

- 1-عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2005-2006.
- 2-عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في القانون، تخصص القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015.3-كمال محمد الأمين،الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء،أطروحة دكتوراه في القانون العام،قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة أبي بكر بلقايد ،تلمسان،السنة الجامعية،2015-2016.

3-لعويجي عبد الله، التعمير الغير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، 2017.

### ب- رسائل الماجستير:

1-بزعيش بوبكر، رخصة البناء آلية رقابة في مجال التعمير، مذكرة ماجستير، جامعة مولود معمري، تيزيوزو، سنة 2007.

2-جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، 2005.

3- حماني ساجية، الرقابة التقنية للبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2007-2008.

4-خوارجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2007-2008.5- زهيرة دبيح. أزمة البناء التشريعية وطرق معالجتها، مذكرة من اجل نيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة بن عكنون، 2000/2001.

5-عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2014/2015

### ج- رسائل الماستر:

1-برداشن سعاد، بوبالو سعيدة، شهادة المطابقة كآلية رقابة بعدية في مجال العمران، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق،، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2011/2012.

2- عز الدين رمزي و قيراطي يوسف، آليات الادارة في تطبيق قواعد التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، 2017/2016 .

3-مقليد سعاد، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مكاملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2014.

### رابعا: المقالات

1-بعلي محمد الصغير، تسليم رخصة البناء في التشريع الجزائري ، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المركز الجامعي العربي التبسي تبسة ، عدد 01 مارس 2007.

2- رمزي حوحو، رخصة البناء واجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الرابع.

3- عبان عبد الغني،النظام القانوني لرخصة البناء طبقا للمرسوم التنفيذي 15/19، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، العدد 02 ، جامعة باتنة ، الجزائر .

4-عبد الغني بوشلوش ، القانون 15/08كألية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية، مقال منشور بمجلة الحقوق والحريات بالعدد الخاص بالملتقى الوطني : إشكاليات العقار الحضري واثرها على التنمية في الجزائر، يوميو 17 18فيفري ، 2013جامعة محمد خيضر، بسكرة .

5- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، الفكر البرلماني العدد التاسع، جويلية، 2005 .

6-عزري الزين، دور القاضي الاداري في منازعات تراخيص البناء والهدم، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص بعنوان المنازعات المتعلقة بالعمران، 2008.

7- نوري عبد العزيز، رقابة القاضي الاداري في مادة رخصة البناء، دراسة تطبيقية، مجلة مجلسا لدولة، عدد خاص المنازعات المتعلقة بالعمران، 2008، منشورات الساحل.

8-يوسف بناصر، رخصة البناء وحماية البيئة، مقال منشور بمجلة العمران، الصادرة عن مخبر البحث في القانون و العمران و المحيط، جامعة عنابة، عدد خاص بأعمال الملتقى الوطني حول العمران، يومي 04 و 05 جوان 2000.

### **خامسا: المداخلات**

- سورية زردوم، مداخلة بعنوان دور رقابة القضاء الإداري في منازعات التعمير و البناء في اطار فعاليات الملتقى الوطني حول إشكاليات العقار الحضري و أثره على التنمية في الجزائر، جامعة بسكرة، يومي 17-18 فيفري 2013.

الفهرس:

الصفحة	العنوان
	الإهداء
	شكر وعرافان
أ	مقدمة
	الفصل الأول: النظام القانوني لتراخيص التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري
03	المبحث الأول: تنظيم رخصة البناء بين التقييد والتقدير
03	المطلب الأول: إجراءات تحضير وتسليم رخصة البناء
03	الفرع الأول: طلب الحصول على رخصة البناء
09	الفرع الثاني: التحقيق في طلب رخصة البناء
12	الفرع الثالث: إصدار رخصة البناء
15	المطلب الثاني: الضمانات القانونية لاستلام رخصة البناء
16	الفرع الأول: حقوق والتزامات المستفيد من رخصة البناء
17	الفرع الثاني: الرقابة الإدارية على أشغال البناء
17	المبحث الثاني: منح رخصة التجزئة و الالتزامات الناتجة عنها
18	المطلب الأول: إجراءات تحضير وتسليم رخصة التجزئة
23	المطلب الثاني: الالتزامات الناتجة عن عملية التجزئة
25	المبحث الثالث: الرخصة المتعلقة بهدم البنايات وإجراءاتها
25	المطلب الأول: مجال منح رخصة الهدم
26	المطلب الثاني: إجراءات تسليم رخصة الهدم
	الفصل الثاني: النظام القانوني لشهادات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري



33	المبحث الأول: الإطار القانوني لشهادة التعمير و إجراءاتها
33	المطلب الأول: الإطار القانوني لشهادة التعمير
35	المطلب الثاني: إجراءات تسليم شهادة التعمير
37	المبحث الثاني: دراسة شهادة المطابقة
38	المطلب الأول: دراسة شهادة المطابقة
38	الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة
40	الفرع الثاني: نطاق تطبيق شهادة المطابقة
41	المطلب الثاني: إجراءات تحضير وتسليم شهادة المطابقة
43	المبحث الثالث: مفهوم وإجراءات شهادة التقسيم
43	المطلب الأول: مفهوم شهادة التقسيم
45	المطلب الثاني: إجراءات منح شهادة التقسيم
45	الفرع الأول: طلب شهادة التقسيم
47	الفرع الثاني: البت في طلب شهادة التقسيم
49	خاتمة
51	قائمة المراجع
56	الفهرس

## ملخص:

من خلال دراستنا لهذا الموضوع يتضح لنا أن المشرع الجزائري قد أولى اهتماما كبيرا لمسألة التهيئة العمرانية، وذلك من خلال تحديده لعدة آليات لتنظيم المجال، ويظهر ذلك من خلال فرض الرخص والشهادات وتقييدها بجملة من الإجراءات فهو يهدف من وراء ذلك إلى ضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير ومراقبة النشاطات العمرانية، كما تهدف الرخص الإدارية إلى الحفاظ على النظام العام العمراني وجمال الرونق، فهي كلها تدخل ضمن عناصر النظام العام .

**الكلمات المفتاحية:** المشرع، التهيئة العمرانية، الرخص، الشهادات، النشاطات العمرانية، النظام العام.

**Abstract :**

Through our study of this issue, it becomes clear to us that the Algerian legislator has paid great attention to the issue of urban development, by defining several mechanisms to regulate the field, and this is evident through the imposition of licenses and certificates and their restriction of a set of procedures, as it aims from behind that to ensure respect for the rules of preparation, reconstruction and monitoring Urban activities, as well as the administrative licenses aim to preserve the urban public order and the beauty of luster and rawness, as they are all part of the elements of public order.

**Key words:** legislator, urban development, certificates, certificates, Urban activities, public order.