الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة الدكتور يحي فارس بالمدية
كلية الحقوق

مذكرة تخرج للحصول على شهادة الماستر
تخصص عقاري

بعنوان

التعمير الفردي في ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 19/15

من إعداد الطالبتين:

عمارة سمية

بوشريط نسرين

تحت إشراف الأستاذة:

شمام فتيحة

اللجنة المناقشة

الأستاذة: اعمر شريف آسيا	جامعة المدية	رئيسا
الاستاذة: علجي توبة	جامعة المدية	مناقشا
الاستاذة: شمام فتيحة	جامعة المدية	مشرفا

السنة الجامعية: 2014 -2015

شكر و عرفان

أولا الحمد لله عز وجل القائل في محكم تنزيله

" لإن شكرتم لأزيدنكم "

و من باب الشكر و التقدير و الاحترام نشكر جزيلا الأستاذة المشرفة " شمام فتيحة " التي تفضلت علينا بالإشراف على مذكرتنا و على كل ما قدمته لنا من نصائح لتجاوز الصعوبات التي تلقيناها أثناء إنجاز عملنا

كما نشكر كل أساتذة كلية الحقوق و نخص بالذكر الأستاذ مجاجي منصور ،بوشنافة جمال، بابا فاطمة ، علجي توبة ، جبوري أحمد،و عياشي جمال،علياتي محمد

و عمو جمال.

كما لا ننسى شكر لجنة المناقشة.

كما لا ننسى توجيه الشكر الجزيل و الخاص جدا إلى الذي لم يبخل علينا بالمساعدة " *بلال* ".

إهداء

إلى نور القلوب و سيد الوجود ، سيدنا محمد صلى الله عليه و سلم .

إلى تاج رأسي و حامل شهادتي و مؤيد أفراحي إلى الذي صنع مجد نجاحي و نور دربي إلى من أنعم علينا الله به أبي الغالي حفظه الله .

إلى من جعل الله الجنة تحت أقدامها و اشترط الرضا علينا برضاها و أودع الرحمة و الحب فيها الى التي ضحت و سهرت على مواصلة مشواري الدراسي امي الحبيبة حفظها الله .

إلى التي لم يخلق الله لأي مخلوق في الدنيا اثنين من الأم و اثنين من الأب في نفس الوقت إلى التي تعبت ووقفت معي في السراء و الضراء حتى النهاية و التي تحمل كل معاني الحب و الحنان أختي الكبرى " حدة " و زوجها .

إلى كل من إخوتي الأعزاء و زوجاتهم و أخواتي و أزواجهن

كما لن أنسى بنات الأخ " نجاة و نور الهدى اللتان أتمنى لهما النجاح في مشوارهما الدراسي

إلى الكتاكيت الصغار

" إسلام ،أنيس، وسيم ، هشام ، لينا ، أنفال ، إيناس و أسماء .

إلى الأستاذ المحترم جبوري وعائلته

إلى توأم الروح و الأخت التي لم تلدها أمي " نسرين "

إلى كل صديقة عزيزة على قلبي : ربيعة، سمية ، رزيقة ، نورة،آمال، جهاد ، لمياء ، وفاء ،شريفة فلة،سامية.....

إلى كل من حملته ذاكرتي و لم تحمله مذكرتي .

سمية عمارة

إهداء

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على خاتم الأنبياء والمرسلين.

أهدي هذا العمل المتواضع إلى:

من كانا سببا في وجودي ورمزا في العطاء والجود

أمي وأبي

إلى جميع أفراد أسرتي

إلى جميع الأساتذة والزملاء

إلى من قاسمتني جهد وعناء هذا العمل :سمية

نسرين بوشريط

مقدمة

يعد العمران المرآة العاكسة للدولة كما يبن مدى تطورها و مستوى الحضارة فيها ، لذلك تسهر جميع الدول من أجل وضع مقاييس تستجيب لها البنايات ، بغية إظهار الوجه الحسن لها .

لقد شهدت الجزائر بعد الاستقلال حركة عمرانية عشوائية وفوضوية أكدت عدم التحكم في قواعد البناء و التوسع العمراني بظهور أحياء و مدن و بناءات و منشآت تفتقر لأدنى قواعد التهيئة العمرانية والصحة ، و دون احترام المقاييس و الشروط المطلوبة أي انعدمت أبسط عناصر التنظيم الحضري والتخطيط العمراني ، نتيجة عدم تهيئة الطرق و الممرات العمومية و الفوضى العارمة في أساليب توصيل الماء و الكهرباء و انعدام قنوات الصرف الصحي ، ناهيك عن المخالفات الواضحة لقواعد البناء لاسيما و أن أغلب البنايات قد شيدت بدون رخصة ، و الأخطر من ذلك تلك الآثار السلبية التي برزت على البيئة بعدم الحفاظ على الأنظمة البيئية و المساحات الخضراء و المواقع الطبيعية و الحضرية والأوساط و الفضاءات الطبيعية و التوازنات الإيكولوجية .

لقد تم تنظيم التعمير في الجزائر بسلسلة من التشريعات و التي تعتبر ضرورية من أجل القياس الكمي للنمو المستقبلي للمدينة بخصوص تزايد السكان ، تحديد الفضاءات لتثبيت منشآت الإستقبال من سكنات ، تجهيزات عمومية ، تمركز النشاطات والمصالح المشتركة ، حيث يسري حاليا في ميدان التعمير القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 ، الذي أنهى مرحلة تعمير مركزي منمط محاولا التأسيس لمرحلة تعمير تشاوري متنوع ، خاصة و أن القانون رقم 25/90 و المتضمن التوجيه العقاري قد أنهى مسألة إحتكار البلديات المطلق لأراضي المدن بإلغائه الأمر رقم 26/74 الذي يتضمن تكوين إحتياطات عقارية لصالح البلديات بموجب المادة 88 منه ، و أقر من جديد الاعتراف بالملكية الخاصة و حرية المعاملات العقارية المنصبة على الأراضي العامرة و القابلة للتعمير باستثناء الشروط المتعلقة بأهلية الأطراف وإرادتهم وتعيين موضوع الإتفاقية المحررة في شكل عقد رسمي .

و في هذا السياق و لخلق نظام عمراني متكامل و متجانس ، فإنه يتوجب أن يشكل قانون التهيئة و التعمير إحاطة قانونية شاملة بحركة البناء ، و ذلك بأن يتناول التعمير على فرعين ، حيث يتمحور الأول حول ما يصطلح عليه بالتعمير التنظيمي ، الذي تعنى بقواعده الجماعات المحلية ، أما الثاني فيتعلق بما يصطلح عليه بالتعمير الفردي ، و الذي نحن بصدد دراسته ، و الذي يعنى بقواعده الأشخاص، و في هذا الصدد فإن المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، و الذي ألغى المرسوم التنفيذي رقم 176/91المؤرخ في 28

ماي 1991 والمتعلق بتحديد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة و شهادة التقسيم ، رخصة البناء وشهادة المطابقة ، رخصة الهدم و تسليم ذلك ، قد نظم مجموعة الرخص و الشهادات التي يلزم بها كل من يريد القيام بأي عمل من أعمال البناء .

و على ضوء ذلك، يمكن القول بأن المنظومة القانونية تحمل في طياتها دلائل قوية على وجود " إرادة تشريعية " ، و التي قد نسميها استفاقة لإدراج الاعتبارات البيئية ذات الصلة بالتعمير و التي توفر ليس بطريقة مطلقة طبعا – الإطار القانوني المناسب لتحقيق مقاصد التنمية العمرانية " المهتمة بالبيئة وزودت الأجهزة المكلفة بهذه المهمة بكافة الوسائل القانونية التي تندرج في القرارات التنظيمية (pdau) و (pos) إضافة الى قرارات التنظيم الفردي لا سيما الرخص و الشهادات ، حيث تتمثل الرخص في رخصة التجزئة ، رخصة البناء و رخصة الهدم ، أما الشهادات فتضم كلا من شهادة التعمير ، شهادة التقسيم وشهادة المطابقة ، و ذلك بغرض إقامة عمران نظامي و مخطط في إطار التنمية المستدامة من أجل مكافحة البناء الفوضوي و ما يصاحبه من أخطار و كوارث ، و تحسين النسق العمراني .

و تكمن أهمية الموضوع في كونه يبرز دور الإدارة في القيام ببعض الأعمال دون اللجوء إلى سلطة القضاء مثل هدم البنايات المنشأة بدون رخصة البناء إضافة إلى أن موضوع التعمير يوليه التشريع اهتماما ، بالنظر الى القوانين الصادرة بشأنه ،كما لا يخلو هذا الموضوع من نزاعات تثور في شأنه و قد يعود السبب في ذلك من جهة ، إلى عدم احترام الإدارة لإجراءات ومواعيد إصدار تلك القرارات

و من جهة أخرى قد يكون للأفراد دخل في مثل هذه النزاعات ، و عليه تتعدد درجات القضاء التي تختص بهذه المنازعات .

أما فيما يخص دوافع اختيار الموضوع فتنقسم بين ما هو موضوعي و ما هو ذاتي ، ففيما يخص الدوافع الذاتية فتتمثل في أن الموضوع يتسم بعنصر الحداثة و يندرج ضمن تخصص الدراسة ، أما الدوافع الموضوعية فتتمحور حول النقاط التالية :

- معرفة الدور الذي يلعبه التشريع في تنظيم عملية التهيئة و التعمير من خلال النصوص القانونية الصادرة في هذا الشأن .

- معرفة الدور الذي تلعبه الإدارات المختصة في مدى تطبيقها للنصوص التشريعية لاسيما و أن الإدارة أصبحت تمارس قرارات التعمير بشكل صارم.

- التعريف بالبناء القانوني و دوره في تنمية المدن الجزائرية.

وبغية الإلمام بمضمون هذا الموضوع اعتمدنا على المنهجين الوصفي و التحليلي ، فالأول يظهر في إبراز كيفية تنظيم العمران من خلال قرارات العمران الفردية أما المنهج التحليلي فيظهر من خلال تحليل المواد و النصوص القانونية .

و انطلاقا مما سبق تتضح معالم الإشكالية و تبرز جوانبها التي أردنا بلورتها في التساؤل التالي :

كيف سيساهم المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بتحديد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها في تنظيم حركة البناء في الجزائر من خلال تنظيمه لأحكام جديدة تخص التعمير الفردي؟

و للإجابة على إشكالية الموضوع تناولنا في الفصل الأول رخص التعمير الفردي و المتمثلة في رخصة التجزئة التي تنقسم إلى ثلاث مطالب أولهم مفهومها و الثاني إجراءات إصدارها أما المطلب الأخير فأدرجنا به المنازعات المتعلقة بها، و رخصة البناء المتضمنة لثلاث مطالب الأول مفهوم رخصة البناء ، الثاني إجراءات منح رخصة البناء ،و المطلب الثالث المنازعات المتعلقة برخصة البناء ،و رخصة الهدم التي تضم هي الأخرى ثلاث مطالب الاول مفهوم رخصة الهدم و المطلب الثاني إجراءات منح رخصة الهدم و المطلب الثالث تضمن منازعات رخصة الهدم ، أما الفصل الثاني فقد خصصناه لشهادات التعمير الفردي التي تتمثل في شهادة التعمير التي أدرجت في ثلاث مطالب ،الأول مفهوم شهادة التعمير و الثاني إجراءات منح شهادة التعمير و الثالث المنازعات ، شهادة التقسيم و تضم مطلبين الأول مفهوم شهادة التقسيم و المطلب الثاني إجراءات الحصول عليها و الأثار المترتبة عليها ، و شهادة المطابقة ،التي قسمناها إلى مطلبين الأول مفهوم شهادة المطابقة و الثاني إجراءات الحصول على شهادة المطابقة و الثالث منازعاتها .

الفصل الأول

رخص التعمير الفردي في ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 19/15

تقوم الإدارة بمنح القرارات الإدارية الفردية للأشخاص المعنيين بذواتهم ،فهي تمتاز بأنها تستهلك أو تستنفذ فحواها بمجرد تطبيقها ،كما أنها تستهدف تحقيق المصلحة العامة العمرانية و هي غاية الإدارة في مختلف قراراتها الفردية الصادرة في مجال العمران ، إضافة إلى تحقيق المصلحة الخاصة للمستفيد من القرارات الفردية والتي تتمثل في مجموعة من الرخص وهي على النحو التالي: رخصة التجزئة رخصة البناء و رخصة الهدم و التي تستند في تطبيقها إلى أحكام القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ضف إلى ذلك المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بتحديد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها و الذي ألغى المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك .

ولدراسة هذا الفصل فقد قمنا بتقسيمه إلى ثلاث مباحث ، حيث تطرقنا في المبحث الأول لرخصة التجزئة التي قسمناها إلى ثلاث مطالب تنوعت بين المفهوم و الإجراءات و المنازعات و الطالب إلى فروع ، في حين المبحث الثاني خصصناه لرخصة البناء التي قسمت بدورها إلى ثلاث مطالب تنوعت بين المفهوم ،الإجراءات ،و المنازعات و تضمنت الطالب فروعا أدرجت في المضمون ، أما الثالث فأدرجنا به رخصة الهدم ،هي الأخرى ضمت ثلاث مطالب من مفهوم و إجراءات و منازعات و المطالب بدورها قسمت إلى فروع.

المبحث الأول : رخصة التجزئة

تعتبر رخصة التجزئة من القرارات الفردية المتعلقة بالتعمير، و دورها لا يقل عن رخصة البناء من حيث الأهمية في المحافظة على النسق العمراني، و لدراسة رخصة التجزئة قمنا بتقسيم هذا المبحث إلى ثلاث مطالب، و ذلك على النحو الآتي :

المطلب الأول : مفهوم رخصة التجزئة

لقد سبق للمشرع الجزائري و أن تطرق للأحكام المتعلقة برخصة التجزئة في ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 176/91 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم ورخصة البناء و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك بموجب المواد من 07 إلى غاية المادة 25 منه ، و في إطار المرسوم التنفيذي رقم 19/15 فقد نظم المشرع الجزائري الأحكام المتعلقة بهذه الرخصة بادئا بمجال تطبيقها دون تحديد مفهومها ، لذا من الضروري الوقوف على تعريف لهذه الرخصة و ذلك لمعرفة نطاق تطبيقها.

الفرع الأول : تعريف رخصة التجزئة

عرف الفقه رخصة التجزئة بأنها قرار إداري صادر عن سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله وتقسيميها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشيد بناية [1] ، بالمقابل اعتبر المشرع الجزائري بأن رخصة التجزئة تشترط لكل عملية تقسيم لملكية عقارية أو عدة ملكيات عقارية مهما كان موقعها إلى قطعية أو عدة قطع إذا كان من شان القطعة أو القطع الناتجة عن هذا التقسيم أو تستعمل في تشييد بناية [2] ، وتجدر الإشارة إلى انه لا تعتبر كل عملية تقسيم تجزئة ،بل هناك معايير تضبط العملية لتكون خاضعة لهذه الرخصة فلا بد من تقسيم ملكية عقارية تشكل وحدة عقارية إلى قطعتين أو أكثر و تستعمل الأجزاء الناتجة عن التقسيم في تشيد بناية.

و تصدر هذه الرخصة في شكل قرار إداري صادر عن جهات إدارية محددة قانونا بعدما تتحقق من مدى مطابقة مشروع التجزئة مع قواعد التعمير التنظيمي و مخالفة ذلك تؤدي إلى قابلية الرخصة للإلغاء ، إلى جانب ذلك هي وثيقة عينية متعلقة بالأرض و ليس بصاحبها ، كما ورد في المادة 7 من

[1] - لعويجي عبد الله ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون إداري و إدارة عامة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، السنة الجامعية 2011 /2012 ، ص 124 .

[2] - أنظر المادة 57 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 2 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، ج ر عدد 52 لسنة 1990 .

المرسوم التنفيذي 19/15 توضيح يتعلق باشتراط أن تكون القطعة أو مجموع القطع الأرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شانها أن تستعمل في تشييد بناية .

الفرع الثاني :خصائص رخصة التجزئة

تتميز رخصة التجزئة بمجموعة من الخصائص تتمثل في:

- هي قرار إداري تصدر من المجلس الشعبي البلدي .

- رخصة التجزئة تكون على أرض غير مبنية .

- رخصة التجزئة تكون بناءا على طلب المعني فلا يمكن تصور أن الإدارة لا تقدم طلب إلا بعد حصولها على ملف كامل عن التجزئة صادر عن المالك أو الوكيل القانوني.

- تهدف رخصة التجزئة إلى تكريس أرضية موجهة للبناء.

- هي سند اسمي تسلم باسم المالك أو وكيله

- رخصة التجزئة تقرر الحق ،إذا تعلق الأمر بملكية شائعة فبمجرد تسليمها يتقرر حق كل مالك [1] .

- تخضع رخصة التجزئة لإجراءات الشهر العقاري ، فشهر عند التصرف في الملكية [2] المجزأة فالمحافظ العقاري يطلب تقديم السند القانوني لهذه التجزئة.

الفرع الثالث : نطاق تطبيق رخصة التجزئة

خلافا للنطاق المكاني و الزماني الذي حدده المشرع لتطبيق رخصة البناء ،فإن رخصة التجزئة لازمة في كل تقسيم لملكية عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إذا كانت الغاية منها تشيد 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 العمرانية العامة ، فرض عدم منح رخصة التجزئة إذا لم تكن الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه وفي حال انعدام ذلك فلتعليمات المخطط

---

[1] - فرج مسعود، آليات التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري ، مذكرة التخرج لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق،جامعة الدكتور يحي فارس ، المدية ،السنة الجامعية 2012/2011 ، ص 46 .

[2] - جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلد ونية ، الجزائر ، 2006 ، ص 105.

التوجيهي للتهيئة والتعمير و التعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير[1]،والامتناع عن منح رخصة التجزئة هنا ، من النظام العام كون أن ليست لها أية سلطة تقديرية ، و يعد قرارها الصادر بالموافقة أي بمنح رخصة قرارا معيبا يمكن الطعن فيه لمخالفته القانون [2] .

أولا : نطاق تطبيق رخصة التجزئة من حيث الأشخاص و الموضوع

حسب المادة 57 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير و المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 نجد أن رخصة التجزئة مفروضة على كل مالك عند تقسيمه لأرضه فيمكن أن يكون المالك شخصا طبيعيا أو معنويا ،عاما أو خاصا صاحب ملكية خاصة أو وطنية أو وقفية ،راشدا أو قاصرا و الغرض هو تشيد بناية ، كما نجد في هذا الصدد بأن المشرع الجزائري ينص على ضرورة إخضاع عمليات بيع / إيجار أجزاء ناتجة عن تقسيم وحدة عقارية إلى ضرورة الحصول على هذه الرخصة.[3]

أ - نطاق تطبيق رخصة التجزئة من حيث الأشخاص

نص القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، على ضرورة الحصول على الترخيص قبل مباشرة أشغال التجزئة ، و لم يبين من خلاله المركز القانوني لطالب الترخيص فنجد المادة 58 منه تنص "في تدعيمه لطلب الرخصة يقدم طالب التقسيم ملفا يتضمن دفتر الشروط يحدد الأشغال المحتملة....".

إنه و فيما يخص نطاق تطبيق رخصة التجزئة من حيث الأشخاص فإن المشرع أشار إلى المعني برخصة التجزئة "بطالب التقسيم " و جاءت بلفظ مطلق، و لم يبين إن كان هو المالك أو الحائز أو المستأجر أو غيرهم و الأصح طالب الترخيص لأن المجزئ صاحب الأرض هو الذي يقسم أرضه بمساعدة المهندس المختص ، و تجدر الإشارة إلى أنه و بالإطلاع على نص المادة 58 باللغة الفرنسية من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، نجد بأن المشرع استعمل مصطلح lotisseur ، والذي يعني المجزئ أي صاحب التجزئة .
و بالرجوع إلى نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15،نجدها تنص على ما يلي :

" يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة التي يرفق نموذجها بهذا المرسوم ويوقع عليها إما:

---

[1] - أنظر المادة17 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في25 يناير 2015 ، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ،ج ر عدد7 لسنة 2015

[2] - لعويجي عبد الله ،قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 124 .

[3] أنظر المادة 2 من القانون 15/08 المؤرخ في 5 جويلية 2008 ، يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام انجازها ،ج ر عدد 44 .

- نسخة من عقد الملكية أو بتوكيل طبقا لأحكام الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 و المذكور أعلاه

- أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا."

إن المشرع الجزائري قد قصر الحق في طلب الرخصة على المالك أو موكله [1]

بالمقابل أكد القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري حق الحائز في التصرف تصرف المالك الحقيقي باستثناء نقل الملكية مجانا أو بمقابل و بذلك أعطى الحائز المستفيد من شهادة الحيازة بموجب المادة 39 من القانون رقم 25/90 الحق في الحصول على رخصة التجزئة،[2] بشكل ضمني .

و بموجب المادة 08 من المرسوم المرسوم التنفيذي رقم 19/15 فإنه من بين الوثائق الواجب إيداعها من طرف صاحب الملكية نسخة من عقد الملكية ،إذ نلاحظ أن مصطلح عقد هو مصطلح ضيق و كان من الأحسن لو استعمل المشرع مصطلح - سند الملكية -TITRE DE PROPRIETE لأنه مصطلح أوسع و يضم كل وثيقة تبرر الملكية فقد تكون عقد ملكية أو عدة شهرة[3] أو شهادة الحيازة....الخ.[4] ، و على المعني إيداع إما نسخة من عقد الملكية أو وكالة طبقا للقانون المدني لتبرير صفته .

يتقدم بطلب رخصة التجزئة صاحب الملكية ،هذا يعني أن يكون شخصا طبيعيا أو معنويا خاصا / عاما.

ب - نطاق تطبيق رخصة التجزئة من حيث الموضوع

بالرجوع إلى نص المادة 57 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير و المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15و المادة 08/02 من القانون رقم 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها نجد أن موضوع رخصة التجزئة هو التقسيم من أجل البناء أو البيع أو الإيجار.

لقد اشترط القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات عقارية ،و التقسيم بمفهوم هذا القانون هو تخصيص جزء لبناية أو بيعه أو تأجيره و ليس تقسيم ملكية للخروج من حالة الشيوع ،لأن بالرجوع إلى أحكام

---

[1]- الأصح وكيله طبقا لأحكام الوكالة في القانون المدني ،لان الموكل هو المالك الذي يوكل غيره لينوب عنه في أعماله .

[2] - أنظر المادة 43 من القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري ، ج ر عدد 49 لسنة 1990 .

[3] - أنظر المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن إجراءات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج ر عدد 21 لسنة 1983 و الملغى بموجب القانون 02/07 المتضمن قانون التحقيق العقاري المؤرخ في 27 فيفري 2007 والمتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، ج ر عدد 15 لسنة 2015 .

[4] - أنظر المادة 39 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري .

الملكية الشائعة في القانون المدني ،نلاحظ أن القانون يخول لكل شريك الحق في الخروج من حالة الشيوع بقسمة المال الشائع و لم يشرط لذلك أية إجراءات إدارية خاصة ، و للملاك على الشيوع أن يقسموا المال الشائع بالطريقة التي يرونها [1] ، و إن كان من بينهم ناقص أهلية توقف ذلك على إذن القاضي [2] .

اعتبر المشرع التجزئة تقسيم الأرض إلى قطعتين أو عدة قطع ، بمعنى إنشاء أجزاء ، و لم يعتبر ضم الأجزاء ، كما أن تمديد الأجزاء لا يعد من قبيل التجزئة ، و هو ما كان يأخذ به المشرع الجزائري من خلال نص المادة 14 من الأمر رقم 67/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء [3] .

حتى تكون أمام عملية تجزئة خاضعة للترخيص لابد أن تكون الغاية منها هو إنشاء بناية أو مجموعة بنايات جديدة و يدخل تغير تخصيص المبنى في مفهوم البناء الجديد و يستبعد من ذلك تحديد البناءات القائمة ،إصلاحها ترميمها أو تسويرها أو إقامة سياجات وحدها على الأرض أو إنشاء الحدائق العائلية أو بناء طرق و ذلك لأن مفهوم البناء أصبح من مفهوم البناية .

و لم يحدد المشرع تخصيص البناية و جاءت بلفظ مطلق ،فيمكن أن تكون البناية مخصصة للاستعمال السكني أو التجهيزي أو الصناعي و التقليدي أو التجاري أو الخدماتي أو الفلاحي.

ثانيا :نطاق تطبيق رخصة التجزئة من حيث المكان و الزمان

استثنى القانون رقم 29/90 نطاق تطبيق رخصة التجزئة عدة أراضي و أخضعها لأحكام خاصة و منها تقسيم الأراضي غير القابلة للبناء ، تقسيم الأراضي الفلاحية ، تقسيم العقارات المبنية و نجد تقسيم الأراضي الخاضعة لهيئات سابقة و التقسيمات التابعة لوزارة الدفاع الوطني أو ذات طابع استراتيجيا كما أنه ربط تطبيق هذه الرخصة بنطاق زماني محدد ، فلا يمكن الحصول عليها في القطاعات الخاضعة لارتفاق عدم البناء [4] ، إلا بعد انقضاء الآجال المنصوص عليه قانونا لرفع هذا القيد مع مراعاة حالات المستثناة بموجب المواد 22 و 23 من قانون رقم 29/90 .

كما أن الحصول على الرخصة لا يعني الحق المطلق للمستفيد منها فآثار هذه الرخصة مرتبطة بآجال محددة قانونا إذا لم تنفذ أشغال التهيئة خلالها تعتبر رخصة التجزئة لا غية و عديمة الأثر .

---

[1] - أنظر المادة 723 من القانون المدني ، المؤرخ في 13 ماي 2007 ، برتي للنشر ،طبعة 2012/2001 ، ص 64

[2] - أنظر المادتين 88 و 188 من قانون الأسرة .

[3]- الأمر رقم 67/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأرض لأجل البناء ، الجريدة الرسمية العدد 83 المؤرخة في 1975/10/17.

[4] يعمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على تقسيم البلدية او مجموع البلديات التي يغطيها إلى قطاعات أربعة ومن ضمنها القطاعات التعمير المستقبلية التي تخضع أراضيها لارتفاق مؤقت بعدم البناء .

أ - نطاق تطبيق رخصة التجزئة من حيث المكان

لا يخضع كل تقسيم للأرض إلى رخصة تجزئة ،بل هناك تقسيمات أخرى تستبعد من نطاق تطبيق هذه الرخصة و تخضع لوسائل قانونية رقابية غيرها.

1 - **التقسيمات الخاضعة لرخصة التجزئة** : بالرجوع إلى نص المادة 57 من القانون رقم 29/90 والمادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15نجد أن رخصة التجزئة مشروطة عند تقسيم الأرض إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كانت قطعة أو عدة قطع ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية، هذا يعني أن نطاق تطبيق هذه الرخصة هو الأراضي المخصصة لاستقبال البناء أي الأراضي العمرانية ، حيث أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يقسم المنطقة التي يغطيها إلى أربع قطاعات والتي تتمثل في القطاعات المعمرة ، القطاعات المبرمجة للتعمير ، قطاعات التعمير المستقبلية والقطاعات غير قابلة للتعمير.[1]

ما يمكن ملاحظته من هذه النصوص أن الأراضي التي يمكن البناء فوقها هي الواقعة في القطاعات المعمرة أو القطاعات المبرمجة للتعمير على المدى القصير و المتوسط في آفاق عشر سنوات و بالنتيجة تجزئتها خاضعة لرخصة التجزئة طالما أن الغاية من هذه الرخصة هو تشييد بناية.

2 - التقسيمات التي لا تخضع لرخصة التجزئة :تخضع بعض تقسيمات العقارات لوسائل قانونية غير رخصة التجزئة بحسب نطاقها المكاني.

- **تجزئة الأراضي غير القابلة للتعمير :**نصت المادة 23 من القانون رقم 29/90 على الأراضي غير القابلة للتعمير و هي التي تكون حقوق البناء فيها محددة بدقة و بنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات و مثالها البناء في الأملاك الغابية و الذي اشترط له القانون ضرورة الحصول على الرخصة السابقة من الوزارة المكلفة بالغابات و ضرورة مراعاة تخصيص و حماية الأملاك الغابية.[2]

- تجزئة الأراضي الفلاحية :تخضع تجزئة الأراضي الفلاحية لرخصة تقسيم الأراضي الفلاحية طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1997/12/20 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية الذي يحدد المساحة المرجعية للمستمرة الفلاحية – مهما كان وضعها القانوني – الواجب احترامها عند

---

[1] - أنظر المادة 19 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

[2]- أنظر المواد من 27 الى 31 من القانون رقم 12/84 المؤرخ في1984/06/23 المتضمن النظام العام للغابات ج ر عدد 52 لسنة 1984

تقسيم الأرض الفلاحية سواء كان ذلك من اجل معاملة عقارية مجانا / بمقابل أو إيجارها أو قسمة ملكية شائعة و تراعي في تجزئتها المنطقة إمكانية الري من عدمها و طبيعة الزراعة الممارسة فيها.[1]

- تقسيم الأراضي التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني أو تكتسي طابعا استراتيجيا : نص القانون صراحة على عدم خضوع البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني أو تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى لقرارات التعمير الفردي مع وجوب سهر صاحب المشروع على توافقها مع الأحكام التشريعية و التنظيمية في مجال التعمير و البناء.[2]

وأكدت على ذلك المادة 13 من القانون رقم 15/08 بنصها على أنه "تخضع أحكام هذا القانون شروط إنجاز و تهيئة و استغلال البنايات العسكرية التي تقوم بها وزارة الدفاع الوطني أو التي تتم لحسابها".

- تجزئة الأراضي الواقعة في مناطق التوسع و المواقع السياحية :تتم تهيئة و تسير الأراضي الواقعة في مناطق التوسع و المواقع السياحية وفق مواصفات مخطط التهيئة السياحية [3] المعد من طرف الإدارة المكلفة بالسياحة و المصادق عليه عن طريق التنظيم [4]و الذي يعتبر أداة من أدوات تهيئة الإقليم و العمران حيث تنص المادة 13 من القانون رقم 03/03 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية على ما يلي :"يندرج مخطط التهيئة السياحية المذكور في المادة 12 أعلاه في إطار أدوات تهيئة الإقليم و العمران.

و في هذا الصدد يعادل مخطط التهيئة السياحية رخصة التجزئة للإجراءات القابلة للبناء....".

كما حددت المادة 15 من القانون رقم 03/03 أعلاه أهداف مخطط التهيئة السياحية ذات الصلة بالتعمير و التي نجد من بينها إعداد التجزئة المخصصة للمشاريع المراد تحقيقها عندما تقتضي الضرورة ذلك ،و يقع على عاتق الدولة إعداد الدراسات وأشغال التهيئة و إنجاز المنشآت القاعدية لمناطق التوسع و المواقع السياحية و ذلك لما تكتسبه هذه العمليات من طابع المنفعة العامة مع إسناد هذه المهام إلى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة.

---

(1) - اسماعين شامة ،النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دراسة وصفية تحليلية ، دار هومة ، الجزائر 2000 ، ص 187 .

(2) - أنظر المادة الاولى فقرة02 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 و المتعلق بتحديد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

(3) - أنظر المادة 1 من القانون رقم 01/03 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة ، ج عدد 11 لسنة 2003 ، و كذلك المادة 12 من القانون رقم 03/03 المؤرخ في 2003/02/17 و المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية ، ج ر عدد 11 لسنة 2003

(4) - المرسوم التنفيذي رقم 86/07 المؤرخ في 2007/03/11 المتضمن تحديد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع و المواقع السياحية ،ج رعدد 17 لسنة 2007 .

ب - نطاق تطبيق رخصة التجزئة من حيث الزمان

رخصة التجزئة من القرارات الإدارية المرتبط تطبيقها بغرض محدد ،سواء كان للزمان دور من حيث تحديد المناطق التي يجب فيها الرخصة أو من حيث مدة صلاحيتها .

1- دور الزمان في تحديد المناطق الخاضعة لرخصة التجزئة : فالقطاعات المعمرة تشمل كل الأراضي و إن كانت غير مجهزة بجميع التجهيزات و النشاطات و لو غير مبنية كالمساحات الخضراء و الحدائق و المساحات الحرة و الغابات الحضرية إلى خدمة هذه البناءات المتجمعة كما تشمل الأجزاء الواجب تحديدها ،إصلاحها و حمايتها. [1]

تنقسم القطاعات القابلة للتعمير إلى قطاعات مبرمجة للتعمير و قطاعات التعمير المستقبلية و التي تبرز دور الزمن في تحديد نطاق تطبيق الرخصة ،حيث أن القطاعات المبرمجة للتعمير هي القطاعات التي تخصص أراضيها للتعمير على المدى القصير و المتوسط في آفاق عشر سنوات [2] فتعتبر آجال البناء على هذه الأراضي قريبة هذا ما لا يمنع الحصول على الرخصة ،أما قطاعات التعمير المستقبلية فتخصص أراضيها للتعمير في آفاق عشرين سنة و يمنع البناء عليها طيلة هذه المدة باستثناء بعض البنايات [3] و منع البناء على الأراضي التابعة لقطاعات التعمير المستقبلية يؤدي إلى رفض رخصة التجزئة طالما أن هذه الأخيرة مشروطة إذا كان القصد أرضا فلاحية فتخضع في تقسيمها لرخصة التقسيم .

2- دور الزمان في تحديد صلاحية رخصة التجزئة :حدد القانون المدة القصوى لصلاحية رخصة التجزئة بثلاث سنوات من تاريخ التبليغ الشخصي لقرارات التجزئة ،فتعتبر هذه الرخصة لاغيه إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة خلال أجل ثلاث سنوات من تاريخ التبليغ، أو إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف مكتب الدراسات [4]،ليكون بذلك الحد الأقصى هو ست سنوات يترتب على الإلغاء الضمني للرخصة اعتبار كل أشغال التهيئة المنجزة بعد ذلك من قبيل الأعمال غير المرخصة و المعاقب عليها قانونا.[5]

---

[1] - أنظر المادة 20 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

[2] - أنظر المادة 21 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

[3] - أنظر المادة 22 فقرة 4 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

[4] - أنظر المادة30 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بتحديد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

[5] -أنظر المواد من 74 إلى 77 من القانون رقم 15/08 المتضمن تحديد قواعد مطابقة البنايات و إتمام انجازها.

غير أن المشرع الجزائري لم يبين إذا كانت هذه الرخصة تبقى صالحة متى أراد المستفيد منها بناء جزء من التجزئة مهما طال الزمن بين تنفيذ الأشغال و طلب رخصة البناء ،أم أن هناك زمنا تسقط خلاله هذه الرخصة إذا لم يقدم طلبا للحصول على رخصة البناء و شرع في الأشغال خلال هذا الأجل.

المطلب الثاني :إجراءات الحصول على رخصة التجزئة

إن التجزئة كعملية عقارية لا تتم إلا بموجب قرار إداري صادر من سلطة مختصة بناءا على طلب المالك أو موكله ،الذي عليه أن يرفق طلبه بملف كامل يضمنه جملة من الوثائق الثبوتية أو التوضيحية تتعلق بالقطعة المجزأة و مشروع التجزئة و الجوانب التقنية له ،لتباشر الجهة المختصة دراسة هذا الملف و التحقيق فيه لتصدر قرارها في النهاية بمنح الرخصة أو رفض منحها[1] .

الفرع الأول :إيداع طلب رخصة التجزئة

إن مرحلة إيداع الطلب و التحقيق فيه هي مرحلة سابقة على وجود القرار المتعلق بمنح رخصة التجزئة و هي بدورها تنقسم إلى مرحلتين :

أولا :إيداع الطلب :نحاول من خلال هذه المرحلة التعرف على الأشخاص المخول لهم قانونا طلب الترخيص بالتجزئة ثم التعرف على الوثائق المكونة لملف الطلب و أخيرا مكان إيداع الطلب

أ - صفة طالب الرخصة :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 و ذلك في المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 حيث أن المالك يثبت ملكيته العقارية بموجب عقد ملكية طبقا للقوانين و مهما كان سبب هذه الملكية يمكنه تقديم طلب الحصول على رخصة تجزئة ملكيته سواء كانت قطعة أو عدة قطع أرضية .

كما يمكنه أن يباشر تقديم الطلب بنفسه ،بل يوكل غيره فيمكن للوكيل عن طريق وكالة قانونية صحيحة أن يتقدم بطلب منح رخصة التجزئة.

ب - الملف المرفق بطلب الرخصة :رخصة التجزئة مثلها مثل رخصة البناء تحتوي على ملف يغلب عليه الطابع التقني يحتوي هذا الملف على ما يلي :

[1] - عزري الزين ، منازعات القرارات الادارية في مجال العمران ، أطروحة الدكتوراه في القانون ، كلية الحقوق جامعة منتوري ، قسنطينة ص 49 و 50 .

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

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

- حدود القطعة الأرضية و مساحتها.

- منحنيات المستوى و سطح التسوية ،مع خصائصها التقنية الرئيسية و نقطا وصل شبكة الطرق المختلفة

- تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبك الطرق و قنوات التموين بالمياه لصالحة للشرب و الحريق و صرف المياه المستعملة و كذا شبكات توزيع الغاز و الكهرباء و الإنارة العمومية.

3 – مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يلي :

- طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية و الزراعية و البيئية

- المعالجة المخصصة لتصفية الدخان و انتشار الغازات مع جميع المواد الضارة بالصحة العمومية [1].

و يبدو أن المشرع قد جميع بين الغرض من التجزئة و بين مقتضيات مشروع البناء المزمع القيام به بعد عملية التقسيم و هو ما جعله يتشدد في الوثائق المذكورة أنفا و جعلها إلزامية كلها و لم يجعل بعضها إجباري و بعضها اختياري .[2]

الفرع الثاني :التحقيق في الطلب

إذا استكمل المالك أو موكله ملف طلب الحصول على رخصة التجزئة وفقا للوثائق المذكورة سالفا عليه أن يقدمه في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي عليه أن يتأكد من مدى مطابقة الوثائق للطلب.[3]

أولا: مضمون التحقيق : في خضم دراسة و إعداد رخصة التجزئة من قبل المصلحة المختصة حسب كل حالة، فإن المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 في فقرتها الرابعة تنص على إمكانية إجراء التحقيق عمومي حول التجزئة و هذا ما يفيد أن مشروع التجزئة مشروع هام و خطير في نفس الوقت و يمس بالمصلحة العامة الأمر الذي يجعل إجراء تحقيق التجزئة أمرا ضروريا و مهما .

---

[1] - أنظر المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بتحديد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

[2] - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ،الطبعة الأولى ، دار الفجر للنشر و التوزيع ، مصر 2005 ، ص 48.

[3] - أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بتحديد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

حيث أن أهم ما يتناوله التحقيق هو التأكد من مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي ،أو في حال انعدام ذلك لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو التعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة و التعمير.

كما يتناول التحقيق دراسة الانعكاسات التي يمكن أن تنجز عن إنجاز الأراضي المجزأة فيما يخص النظافة الملائمة الصحية و طابع الأماكن المجاورة أو مصالحها و حماية الانعكاسات في ميدان حركة المرور و التجهيزات العمومية و مصالح المنفعة العامة و المالية للبلدية.[1]

وعلى المصلحة المختصة و المكلفة بتحضير طلب رخصة التجزئة أن تجمع أراء الشخصيات العمومية و المصالح ، إذ أنه على هذه الأخيرة أن تصدر ردا في أجل خمسة عشر يوم ابتداء من يوم استلام الطلب إبداء الرأي و يعد رأيها بالموافقة إذا لم تقم بالرد خلال هذا الأجل.

وفي كل الحالات يجب على هذه الشخصيات و المصالح المستشارة أن تعيد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الآجال نفسها سواء ردت بالموافقة أو غير ذلك كما للمصلحة المكلفة بتحضير الملف ،أن تقترح على السلطة المختصة الأمر بإجراء تحقيق عمومي و يكون هذا التحقيق حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق بالمنفعة العمومية ،كما يمكنها أن تقترح على السلطة المختصة كيفية المساهمة عند الاقتضاء بمصاريف تنفيذ التهيئة و التجهيزات العمومية التي تفرضها على صاحب الطلب.[2]

ثانيا :الجهات المختصة بمنح القرار المتعلق برخصة التجزئة

بعدما يتم تقديم طلب تسليم رخصة التجزئة المرفق بملف يحتوي على مجموعة من الوثائق الضرورية وبعد التحقيق فيه خلال الأجل المحدد قانونا بعدها يتم منح الرخصة و نميز بين حالتين من حيث الجهة المسلمة لها .

أ - الحالة الأولى :إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص رئيس البلدية الذي يتصرف بصفته ممثلا للبلدية أو الدولة ،وفي حالة مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء.[3]

---

(1) -أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بتحديد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها .
(2) - أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بتحديد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها .
(3)- أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بتحديد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

ب - الحالة الثانية : أما في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، وإذا كان تسليم الرخصة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران ،تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء. وفي هذه الحالة يرسل الشباك الوحيد المكلف بدراسة الملف أربع نسخ من الملف إلى الهيئة المختصة في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع الملف على مستوى البلدية [1] .

الفرع الثالث: مضمون القرار المتعلق برخصة التجزئة

إن مضمون قرار رخصة التجزئة في حال قبول الطلب من قبل الجهة المختصة يتمحور حول إلزام المعني طالب هذه الرخصة إنجاز بعض الأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للإستغلال حيث بإمكان المعني أن يطلب من رئيس البلدية شهادة قابلية الإستغلال التي تدل على نهاية الأشغال المقررة في رخصة التجزئة [2] .

أولا - تقييد تسليم الرخصة ببعض الشروط

تكون الإدارة و المصالح المعنية بتسليم رخصة التجزئة في بعض الأحيان ملزمة بوضع شروط معينة حتى تسلم الرخصة و هذا ضمانا لحسن انجاز التجزئة و مساهمة من طالب التجزئة في إعداد هذه التجزئة ، حيث تستلزم ما يلي :

- تخصيص بعض المواقع المهيأة لبناء تجهيزات عمومية للبناءات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي و إقامة محلات مهنية ، أي في النهاية خلق نشاطات داخل الأراضي المجزئة حيث تدعم هذه التجزئات و تزودها ما هو لازم من التجهيزات قصد تسهيل الحياة فيها و حتى لا تكون هذه التجزئاات عبارة عن مراقد جماعية.
- 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 [3] .

---

[1]- أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بتحديد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها .
[2] - أنظر المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بتحديد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها .
[3] - أنظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بتحديد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

و بموجب نص المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 15/ 19فإن إصدار القرار المتعلق بتسليم رخصة التجزئة يكون في شكل قرار صادر من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير ، و يبلغ إلى صاحب الطلب و إلى مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية

ثانيا - آجال صلاحية رخصة التجزئة: على السلطة المختصة أن تنشر القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري على نفقة صاحب الطلب ، خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه [1] ، و من هذا التاريخ (تاريخ الإعلان) يصبح القرار المتضمن رخصة التجزئة مقضيا .

المطلب الثالث :المنازعات المتعلقة برخصة التجزئة

تعد هذه الرخصة كباقي الرخص لها منازعات تثار في شأنها ، فمنها ما يختص به القضاء العادي و منها ما يرجع النظر و الفصل فيها للقضاء الإداري .

الفرع الأول : المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

من خلال نص المادة 78 من القانون رقم 29/90 و المتعلق بالتهيئة و التعمير ، فإنه يجب على القاضي المختص الحكم بهدم المنشآت و إعادة تخصيص الأراضي بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل ، بالنسبة لجميع الأشغال المنجزة التي تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية و التنظيمية السارية المفعول في هذا المجال ، إلا أن هذا لا يعني أنه بالنسبة لمرتكبي المخالفات الأخرى لا يوجد هناك سبيل لإرغامهم على احترام القوانين و الأنظمة المعمول بها ، فكل مخالفة أخرى تتعلق بإنجاز مشروع مرخص له يكون جزاؤها رفض التسليم المؤقت لأشغال تجهيز التجزئة ، مع دفع غرامة مالية تتراوح ما بين 3000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون طبقا لنص المادة 77 من القانون رقم 29/90 و المتعلق بالتهيئة و التعمير ،هذا مع العلم أن جميع العقود المتعلقة بالتجزئة العقارية يمنع تحريرها على مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسئولين على تنفيذ الأشغال و في حالة العود إلى المخالفة يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى 06أشهر طبقا للفقرة 2 من المادة 77 من القانون رقم 29/90 و المتعلق بالتهيئة و التعمير.

[1] - أنظر المادة 22 فقرة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بتحديد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

الفرع الثاني :المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

يعتبر القضاء الإداري الجهة المختصة للتدخل مباشرة في حالة نشوء تجزئة عقارية أو مجموعة سكنية بدون إذن سابق ، أو فوق عقار غير مخصص قانونا للبناء ، أو في حالة صدور قرار رفض منح رخصة التجزئة ، فإن الرفض يتم بموجب قرار إداري سواء صراحة أو في حالة سكوت الإدارة [1] فإنه و في هاته الحالة و طبقا لنص المادة 62 من القانون رقم 29/90 و المتعلق بالتهيئة و التعمير ، فإنه لا يمكن رفض طلب رخصة التجزئة إلا لأسباب مستخلصة من أحكام القانون رقم 29/90 والمتعلق بالتهيئة والتعمير ، و في حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللا قانونا ، و هنا يحق للمعني تقديم طعنا سلميا أو رفع القضية أمام الجهات المختصة [2] .

المبحث الثاني : رخصة البناء

من أهم الأسباب المباشرة للبناء الفوضوي هي مباشرة الأشغال بدون الحصول المسبق على رخصة البناء من الإدارة المعنية،و تعد رخصة البناء الآلية القانونية بعد آلية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي و التجزءات التي تحول الأفكار و البيانات الصماء إلى شيء واقعي مادي محسوس على أرض الواقع ، كما تعد الضمان الأساسي لاحترام قواعد قانون العمران ، فهي تمكن الأفراد من تلبية حاجياتهم المختلفة من البناء و في نفس الوقت محافظتهم على البيئة و مقتضيات ذلك.

من خلال ذلك فقد تدخل المشرع الجزائري لفرض احترام قوانين العمران و من أجل ذلك فرض على كل من يرغب في البناء استخراج رخصة البناء بغية حماية المصلحة العامة .

المطلب الأول :مفهوم رخصة البناء

يهدف فرض نظام الترخيص على عمليات البناء إلى التحقق من عدم التعارض بين المباني المزمع إقامتها و متطلبات المصلحة العامة التي يؤطرها قانونيا و تنظيميا قانون التهيئة و التعمير غير أن استعمال مصطلح الرخصة قد تباين من تشريع لآخر [3]، فاستعمل مثلا المشرع المصري لفظ الرخصة أولا في القوانين القديمة ، ثم استعمل مؤخرا لفظ الترخيص في القوانين الحديثة ، أما المشرع الجزائري فقد استعمل منذ البداية مصطلح الرخصة "permis".

---

[1] - سكوت الإدارة و عدم الرد في الأجل المحدد لرخصة التجزئة يعتبر قرارا بالرفض لمنح رخصة التجزئة ، حيث أنه استقر في مجال العمل الإداري على اعتبار سكوت الإدارة رفضا .

[2] - أنظر المادة 63 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

[3] - عبد الرحمن عزاوي ،الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، أطروحة الدكتوراه في القانون العام ،كلية الحقوق جامعة الجزائر ،السنة الجامعية 2006/2005 ، ص 569.

الفرع الأول :تعريف رخصة البناء

لم يعط المشرع الجزائري ضمن أحكام القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير تعريفا محددا لرخصة البناء ، أما فيما يخص الفقه فنجده قد خص رخصة البناء بعدة تعريفات .

فهناك من يعرفها بأنها "هي رخصة مسبقة و هي إجراء جوهري ينبغي المرور به قبل الشروع في عملية البناء و التغيير في البناية أو التحويل في البناية و كل هذه العمليات تشترط الحصول على رخصة البناء"[1] ، كما عرفت أيضا بأنها : "الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة أي بناء جديد مهما كانت أهميته ،حتى و لو كان عبارة عن جدار ساند أو جدار حاجز على ساحة أو طريق عمومي أو تعلية أو توسيع بناء قائم"[2].

وعرفت أيضا بأنها التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي ستتم تحترم الضرورات القانونية و التنظيمية في مجال العمران".

يلاحظ على التعريفين الأخيرين أن الأول أغفل الترخيص بالبناء بما يجب ضمانه لاحترام قواعد العمران ، إذ لا يكفي منح رخصة دون مراعاة الشروط التنظيمية و التقنية لهذا البناء ، أما التعريف الثاني و إن كان ذكر ذلك إلا انه وقع في عمومية التعبير في لفظي التصرف السابق وأعمال البناء ، فهل كل تصرف سابق للبناء تقوم به السلطة الإدارية المختصة يعتبر ترخيصا به ؟ لذلك كان من الأفضل تحديد شكل هذا التصرف ،إذ يجب أن يكون قرار إداريا متضمنا الترخيص بالبناء و إلا لن يعتبر رخصة بناء بالمفهوم القانوني ، كما أن ذكر أعمال البناء دون تحديد لها يوقع الأفراد عمليا في إشكاليات منها أي الأعمال تستوجب الرخصة هل كل بناء جديد فقط دون حالة التغيير و التحسين و غيرها ؟ فكان ينبغي تفصيل ذلك حين حصر البعض المعنى القانوني للترخيص في انه عبارة عن احد الإجراءات الوقائية التي تحدد ماهية المبنى المرخص به و ذكر مواصفاته و بيان الغرض منه (سكن أو خدمات أو تجارة) و تستخدمها سلطات الضبط الإداري في الدولة بغرض وقايتها، و كل أفراد المجتمع من الأضرار التي قد تنجم عن ممارسة التحديات و الحقوق الفردية ، وحماية المصالح العامة و الخاصة [3]

---

(1) – جبري محمد ،التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر ،المرجع السابق ، ص 70.

(2) - مجاجي منصور ، المرجع السابق ، ص62

(3) - صوالحي كريمة ، قواعد التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري و ضمانات احترامها مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ليسانس تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة الدكتور يحي فارس ،المدية ، السنة الجامعية 2011 ، ص 57 .

من خلال ما سبق يمكن اعتبار رخصة البناء قرار إداري يصدر عن جهات مختصة ، محددة بموجب القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير و كذا المرسوم التنفيذي رقم 19/15 و المتعلق بتحديد كيفيات تحضير عقود التعمير و كيفيات تسليمها ، يكرس الموافقة على مشروع البناء مع إعمال عدة قوانين أخرى ، كالصحة ، البيئة ...الخ .

الفرع الثاني :خصائص رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء ذات خصائص مهمة في مضمونها في اطار القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير رقم 29/90 والمرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

أولا :صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة

إن رخصة البناء لا تمنح إلا من سلطة إدارية مختصة بموجب القانون فلا يمكن لأي جهة إدارية أن تمنح هذه الرخصة و إلا تعرضت للإلغاء بسبب عيب عدم الاختصاص، و هي إما أن تكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب المادة 48 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، أو من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير حسب المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها .

وعليه فإنه يجب احترام الاختصاص و الرجوع إلى الإدارة المعنية و طلب الحصول على رخصة البناء بحسب الإجراءات المرسومة من طرف المشرع ، و كل رخصة إدارية غير المنصوص عليها في القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير وكذا مراسيمه التنفيذية تعتبر باطلة بسبب عدم الاختصاص و كل البناءات المنجزة على أساسها تعتبر بناءات و أشغال فوضوية يستوجب هدمه وإزالتها [1] .

ثانيا -أن يكون قرار الرخصة قبليا

يشترط القانون قبل الشروع في البناء أن يحصل المعني على رخصة قبلية تسلمها السلطة الإدارية المختصة سواءا رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير [2] .

[1] - عزري الزين ،إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري ، مجلة المفكر ، العدد الثالث ، جامعة خيضر بسكرة ،فيفري 2008 ، ص12.

[2] - أعمر يحياوي ، منازعات أملاك الدولة ، دار هومة ،الجزائر ،2004 ، ص 30.

إن كل بناء قائم دون رخصة يعتبر بناءا غير مشروع ، و للإدارة سلطة إجبار صاحبه على إزالته حيث أن فرض الرخصة قبل البناء يهدف إلى عدم إفساح المجال للأفراد إقامة أبنية دون رخص و وضع الإدارة أمام أمر واقع لإجبارها على منح تراخيص بعد ذلك إذ أن ضمان احترام قواعد العمران من خلال رخصة البناء يكون بعد المرور بإجراءات تمكن الإدارة من القيام بدراسة تنظيمية و فنية للبناء المزمع إقامته وليس إقامته [1] .

كما أنه على الإدارة أن تصدر القرار المتعلق برخصة البناء محترمة الشروط والأحكام التي ينص عليها قانون التعمير، و إذا خالفت مقتضيات المصلحة العامة العمرانية يمكن أن يكون قرارها، محلا للطعن ممن له مصلحة في ذلك ، كجمعيات حماية البيئة والنقابات و الجيران ...الخ ، إذ لا يكفي مجرد الحصول على القرار بل يجب أن يكون مراعيا للشروط الفنية و التنظيمية للبناء [2] .

ثالثا :أن يشتمل الترخيص على إقامة بناء أو تغيير بناء قائم

لا يمكن أن تقتصر التراخيص بالبناء على مجرد إنشاء البنايات الجديدة ، بل تشمل أيضا عمليات التغيير و التحسين في المباني القائمة ، و كلما رفضت الإدارة منح التراخيص لهذه الأعمال الأخيرة كان رفضها امتناعا تؤسس عليه دعوى قضائية موضوعها إلزام الإدارة بمنح الترخيص ، فلا يجوز إنجاز وإنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها و تدعيمها إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة .

وعند تتبع صيغ النصوص القانونية المتعلقة برخصة البناء نجد بأن المشرع الجزائري قد فصل أحيانا في المقصود بأعمال البناء و لم يفصل أحيانا أخرى ،إذ أنه :"لا يجوز لأي شخص كان عاما أو خاصا طبيعيا أو اعتباريا أن يقوم دون رخصة بناء مسبقة تسلمها السلطة المختصة وفقا للشروط المحددة في هذا القانون بناء محل أيا كان تخصيصه و كذا أشغال تغيير الواجهة أو هيكل البناية و الزيادات في العلو و الأشغال التي تنجز عنها تغيير في التوزيع الخارجي".[3]

[1] - عزري الزين ، إجراءات إصدار قرارات البناء ،و الهدم في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 12.
[2] - عزري الزين ، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ،المرجع السابق ،ص 16.
[3] - أنظر المادة 52 الفقرة 2 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

و من ثمة فإن البناء [1] كعمل مادي و في إطاره القانوني الذي يتطلب لإقامته وتشييده ترخيصا إداريا لا يقتصر على الأعمال الجديدة و الإنشاءات الأساسية بل يتعداها إلى كل الأعمال التي تجعل العقار يؤدي الغرض منه ، من إقامة مبنى جديد عليه أو أعمال التمديد أو التعديل أو التدعيم أو التسييج.

رابعا -أن يحترم قرار الرخصة الأدوات و رخص العمران

تعد رخصة البناء آلية تدخل ضمن سلسلة آليات الوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي فهناك ترابط و تواصل بين الآليات ، و حتى لا يكون هناك انقطاع في هذه السلسلة وللمزيد من المردودية يجب أن تمنح رخصة البناء في ظل التزام :

- القوانين المنظمة لحركة البناء و التعمير.
- المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير و مخططات شغل الأراضي ،و مخططات التجزئة .
- شهادة التعمير و رخصة التجزئة .

و بهذا الترابط بين الآليات في رخصة البناء يتم ضمان التعايش بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة التي يمكن من خلالها إشباع رغبة طالب رخصة البناء و المحافظة على المصلحة العامة العمرانية.

خامسا -أن يضمن قرار الرخص الرفاهة و السلامة و الجمال

إن المعيار الفاصل الذي يحكم من خلاله على أن البناء فوضوي أو نظامي هو المعيار الإداري والذي يتمثل في وجود الوثائق الإدارية من عدمها و المتمثلة أساسا في رخصة البناء ، غير أن هناك معايير أخرى و المتمثلة في معيار الصحة و هو خاص بالبيئة و المعيار التقني و الخاص بالهندسة المعمارية و معيار الأمن و السلامة ، و الخاص بالهندسة المدنية .....الخ ، فالمعيار الإداري و المتمثل في رخصة البناء هو معيار شامل يتضمن كل هذه المعايير الجزئية ، إذ أن الحصول على رخصة البناء يعني أن البناية ستكون آمنة و سليمة و ذات شكل هندسي جميل و تتماشى مع قواعد البيئة .

[1] - تشترك جميع التعريفات و المفاهيم التي أعطيت للمبنى الذي يتطلب إنجاز ه الحصول على ترخيص إداري بالبناء في وجود ثلاثة خصائص تتعلق به ، حيث أن الخاصية الأولى تتعلق بتماسك مادة المبنى أو مواده ،أيا كانت طبيعتها و مصدرها من الطوب أو الحجارة أو الاسمنت المسلح أو الطين أو الخشب ،أما الثانية فتتعلق باتصال المبنى بالأرض اتصالا قرارا ، بحيث لا يمكن فصله أو نقله دون هدمه أو إلحاق خسارة به ،أما الثالثة فتتعلق بصانعه وهو أن يكون من صنع الإنسان، فإذا أدت العوامل الطبيعية الجوية والترسبات إلي تكوين حائط مثلا فلا يعتبر مبنى بالمعنى المادي والقانوني، راجع في ذلك : مجاجي منصور ، المرجع السابق ، ص 61.

سادسا - منح قرار الرخصة في ظل احترام حقوق الغير

إن قرار رخصة البناء لا تسلم لصاحبها إلا بعد إجراء تحقيق في ملف الطلب من قبل مصالح تقنية مختصة ،و يصدر قرار رخصة البناء بعد ذلك .

كما يحق لطالب رخصة البناء مباشرة الأشغال مع ضرورة احترام حقوق الغير ،غير أن ذلك لن يأتي إلا من خلال احترام المخططات التقنية المرفقة مع رخصة البناء و المصادقة عليها من قبل المصالح التقنية المعينة ،إذ أن قرار الرخصة جاء لتدعيم و تأطير المخطط التقني.[1]

الفرع الثالث :نطاق تطبيق رخصة البناء

يمكن دراسة مجال تطبيق رخصة البناء على مستويين ،الأول موضوعي تحدد من خلاله أعمال البناء محل الترخيص ، و الثاني مكاني أي من حيث المناطق التي تستلزم فيها الرخصة مهما كان نوع البناء و الغاية منه و هو ما نوضحه كما يلي : [2]

أولا - النطاق الموضوعي لرخصة البناء

لقد حدد المشرع الجزائري من خلال المادة 52 من القانون رقم 29/90 و المتعلق بالتهيئة و التعمير[3]

جملة الأعمال المعنية برخصة البناء ، حيث لا يمكن القيام بها إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك وتتمثل هذه الأعمال فيما يلي :

- كل تشييد لبنايات جديدة مهما كان استعمالها.
- كل تمديد لبنيات موجودة.
- كل تغيير للبناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العامة.
- كل انجاز جدار صلب بقصد التدعيم أو التسييج .

---

(1) - كمال تكواشت ،الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر ، مذكرة ماجستير ، فرع القانون العقاري ، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، السنة الجامعية 2008 / 2009 ، ص 97 .

(2) - عزري الزين ،النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، الفكر البرلماني ، العدد التاسع ، جويلية 2005 ص 137-138.

(3)- لقد حدد المشرع الجزائري بموجب المادة 02 من القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06 فبراير 1982 المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة الأراضي ، مجموع أعمال البناء التي تكون موضوع ترخيص إداري بالبناء و هي :
- بناء محل أي كان تخصيصه.
- أشغال تغيير واجهة أو هيكل بناية.
- الزيادات في العلو.
- الأشغال التي ينجز عنها تغيير في التوزيع الخارجي.

و بالمقابل فإن المرسوم التنفيذي رقم 19/15 و بموجب أحكام المادة 41 منه قد حدد حالات إشتراط حيازة رخصة البناء و التي تتمثل في حالة تشييد بناية جديدة أو تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية و المقاس و الواجهة و الإستعمال أو الوجهة و الهيكل الحامل للبناية و الشبكات المشتركة العابرة للملكية .

و عليه فإن مباشرة أي عمل من هذه الأعمال قبل الحصول على رخصة البناء من الجهة الإدارية المختصة يجعلها أعمالا مخالفة لأحكام القانون مما يستوجب معه إنزال العقوبة المناسبة على المخالفين وهو أمر بديهي مادامت أن القواعد القانونية الخاصة بالتهيئة و التعمير كلها تعتبر من النظام العام ، ومخالفتها يرتب توقيع العقوبات على المخالفين بشكل آلي و تلقائي [1].

أ- إنشاء المباني :عرفت محكمة النقض المصرية المبنى باعتباره نتيجة مادية لعملية البناء بأنه : "كل عقار مبني يكون محلا للانتفاع و الاستغلال أيا كان نوعه".[2]

و يقصد بالإنشاء الإحداث و الإيجاد ، فإنشاء المباني يعني استحداثها ، و إيجادها من العدم للشروع ثم البدء في إقامتها لأول مرة [3] ، و يقصد بالبناء مجموعة من المواد أيا كان نوعها جبسا ، جيرا أو حديدا أو هما معا ، شيدته يد الإنسان لتتصل بالأرض اتصالا قارا ، و يستوي أن يكون البناء معدا لسكن إنسان أو لإيداع أشياء ، حيث نكون أمام مبنى بالمعنى الذي يريده المشرع العمراني إذا كان من مواد متماسكة و أن تتدخل يد الإنسان في إقامته و أن يكون بناءا مستقرا ثابتا بالأرض.

ب - تمديد البنايات الموجودة : يقصد بتمديد البنايات القائمة أو الموجودة الزيادة في حجمها ، و ذلك بغرض التنويع في الاستفادة من طرق و حجم إستعمال العقار المبني [4] ، وقد عبر عنها المشرع في المادة 52 من القانون رقم 90/ 29 و المتعلق بالتهيئة و التعمير بدون تفصيل ، فيا ترى هل قصد المشرع الجزائري التمديد الأفقي (التوسيع) لهذه البنايات ، أم تمديدها بشكل عمودي (التعلية) أم هما معا؟[5]

---

[1] -أنظر المادة 10 من القانون رقم 29/90 و المتعلق بالتهيئة و التعمير .

[2] - عبد الرحمن عزاوي ،الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ،المرجع السابق ،ص 563.

[3]- عزري الزين ،قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ،المرجع السابق ، ص 16.

[4] - عبد الرحمن عزاوي ،الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ،المرجع السابق ،ص 565.

[5] - يقصد بالتوسيع الزيادة في مساحة أو حجم البناء دون تعليته ، أما التعلية فيقصد بها الارتفاع بالمبنى القائم إلى أكثر من الارتفاع المرخص به ، أو زيادة عدد طوابق المبنى إلى أكثر من العدد الوارد بالترخيص ، أنظرفي ذلك : مجاجي منصور : المرجع السابق ، ص 69.

ج - تغيير البناء : يقصد بالتغيير هنا التعديل في البناء ، أي تقوية الحيطان أو الجدران العادية و الضخمة المتصدعة و تهديمها و إعادة بنائها ، الأمر الذي من شأنه الزيادة في عمر العقار المبني و مردوديته من الناحية الاقتصادية أو المساهمة في إعادة تخصيصه لوظيفية أخرى أكثر نفعا .

و في هذا يثار تساؤل حول سبب اقتصار [1] حديث المشرع الجزائري عن التعديل الذي يمس الجدران الضخمة للمبنى فقط ؟

د- إقامة جدران للتدعيم أو التسييج : المقصود بتدعيم المباني هو تقوية المباني القائمة وإزالة ما بها من خلل ، لذلك استلزم القانون الحصول على ترخيص قبل إجرائها لخطورتها البالغة و لحاجتها لرقابة إدارية و فنية ، خاصة من سلطات الضبط ، و إذا كان المشرع قد أخضع عملية إقامة جدران بقصد تقوية و تثبيت المبنى لرخصة بناء قبلية فإنه قد تدخل في مواطن أخرى بقواعد آمرة للمطالبة بترميم و صيانة المنشآت الآيلة للسقوط غير أن هذه الأخيرة (أعمال الترميم و الصيانة) لا تخضع لترخيص إداري مسبق [2] .

و تجدر الإشارة إلى أنه قد يتداخل مفهوم أعمال التدعيم و التغيير و التعديل كثيرا مع أعمال التوسعة و قد يقترب منه، و يجب أن لا يختلط معه على الأقل من وجهة نظر مصالح الإدارية و التقنية الناظرة في طلبات الترخيص بالقيام بهذه الأعمال لان التعديل في المبنى من حيث شكله و وظيفته ليس من الضروري أن تترتب عليه توسعته و مع ذلك فإن الشيء الثابت في هذا الصدد أن كل من التعديل والتوسعة يترتب عليه تغيير في معالم المبنى ، و هذا التعديل قد يؤثر بالسلب على كفاءة المبنى مع أن المقصود به من جانب القائم به هو التأطير الإيجابي إذا تم بطريقة عشوائية أو أطلقت حرية القيام به ، ومن هنا استلزم المشرع ضرورة الحصول على ترخيص مسبق من الجهة الإدارية المختصة بشؤون تنظيم المباني للقيام بأي عمل لتعديل المباني القائمة [3] .

ثانيا :النطاق المكاني لرخصة البناء

بالاطلاع على أحكام القانون رقم 29/09 المتعلق بالتهيئة و التعمير فإننا لا نجد تحديدا للنطاق المكاني لرخصة البناء إلا بموجب نص المادة 53 منه ، حيث استثنى المشرع الجزائري بموجبها فقط البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني و التي يجب على وزارة الدفاع أن تسهر على توافقها مع الأحكام التشريعية و التنظيمية في مجال التعمير و البناء .

---

[1] - مجاجي منصور : المرجع نفسه ، ص 69 .

[2] - عزري الزين ،قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ،المرجع السابق ، ص18.000

[3] - عبد الرحمن عزاوي ،المرجع السابق ، ص 656.

المطلب الثاني :إجراءات منح رخصة البناء

قبل إقدام الإدارة المختصة على منح رخصة البناء لابد من توفر مجموعة من الشروط منها ما هو خاص بطالبها أو الطلب في حد ذاته و منها ما هو متعلق بالعقار محل البناء المراد إنجازه [1]

وفي هذا السياق فإن المشرع قد فرض رخصة البناء على كل تشييد لبناية و تحويل لبناية دون النظر إلى المستفيد من هذا المبنى سواء كان شخصا عاما أو خاصا و لم يفرد إجراءات خاصة لكل منهما للحصول على رخصة البناء ، و يشترط المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ،إتباع إجراءات معينة من أجل الحصول على رخصة البناء ، و التي تتمثل في تقديم طلب ذوي الصفة إلى الجهة المختصة بمنح الرخصة ، التي تقوم بدورها بالتحقيق والدراسة في هذا الطلب و تقرر منح الرخصة أو لا بناءا على مدى توافر الشروط التي يتطلبها القانون.[2]

الفرع الأول :الإجراءات الخاصة بطلب رخصة البناء

ليس بطلب رخصة البناء طلبا عاديا كغيره من الطلبات ، فلئن كان الطلب منهجيا بشكل الواقعة المادية و السبب الحقيقي في وجود القرار الإداري الصادرة به رخصة البناء كعمل قانوني و هذا انطلاقا من مركز كل من الإدارة و المتعامل معها [3] ، و قد حدد القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، و كذا المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الشروط الخاصة بطالب الرخصة و كذا أعمال البناء المعنية بالرخصة و شكل إيداع الطلب و إجراءاته ، و ما يجب أن تحتويه من الوثائق المرتبطة بالملكية و المخططات المعمارية التي تبين نوع البناية المراد انجازها و كل التراخيص الإدارية الضرورية في حالة وجوبها قانونا [4] .

فيما يخص طالب الرخصة و لكي يقبل إيداع طلب رخصة البناء شكلا يجب إيداعه و توقيعه من قبل ذي المصلحة و الصفة و إرفاقه بما يثبت طبيعة علاقته القانونية بالعقار ، و إن كان البناء مرتبط بملكية الأرض فإن طلب الحصول على رخصة البناء لم يجعلها المشرع قاصرة على المالك فقط ، بل يمكن أن تشمل أشخاصا آخرين ، فقد نص في المادة 34 من المرسوم التنفيذي 19/15 على أن طالب رخصة

---

[1] - رمزي حوحو ، رخصة البناء و إجراءات الهدم في التشريع الجزائري ، مجلة المفكر ، العدد الرابع ، جامعة خيضر بسكرة ، ص 218.

[2] - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، المرجع السابق ، ص 23 .

[3] - عبد الرحمن عزاوي ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 577 .

[4] - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، المرجع السابق ، ص 19.

البناء يمكن أن يكون المالك أو موكله أو المستأجر لديه أو المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة أرض أو البناية [1].

الفرع الثاني :مضمون طلب رخصة البناء

إذا كانت القواعد الشكلية في إصدار القرارات الإدارية على درجة كبيرة من الأهمية بوجه عام حيث تقوم كحاجز لسلطات الإدارة في مجال القرارات الإدارية لان المقصود بها حماية المصلحة العامة

و المصلحة الخاصة على حد السواء ،و تجنب الإدارة مواطن التسرع و تمنحها فرصة كافية للتداول و التدبر ،و دراسة و جهات النظر المختلفة ،فتقل بالتالي القرارات الطائشة أو المتسرعة.[2]

وبخصوص طلب رخصة البناء ،فإنه بالنظر إلى ما يترتب على هذه الرخصة من القيام بأعمال البناء قد تشكل آثار خطيرة ،تلحق الضرر بالآخرين إذا ما قامت على نحو مخالف للقانون ،و لمقتضيات الأمن و القواعد الصحية ،و لتحديد الشخص المسؤول مالك الأرض أو مهندس المشروع أو مهندس البناء .

و ذلك غير نشوب أي منازعة بمناسبة الترخيص بالأعمال أو بمناسبة تنفيذها و هذا الشكل للازم في كل أعمال البناء ،مهما كان نوعها إنشاء أو تعلية أو تدعيم أو توسيع ،و لأجل ذلك لابد من توافر وثائق و بيانات يدعم من خلالها المعني طلبه [3] ،و تتمثل في إما نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية ، و إما نسخة من عقد الملكية ،أو نسخة من شهادة الحيازة أو توكيل طبقا لأحكام الأمر (58/75).

زيادة على ما تم ذكره سابقا ، يرفق كذلك طلب رخصة البناء بملفات تضم [4] ملف إداري ، ملف متعلق بالهندسة المعمارية وملف تقني ، و أن يكون مشروع البناء الخاضع للرخصة موضوعا من قبل مهندس و التي تعرف بموقع البيانات وتكوينها و تنظيمها ، و بيعها ، و مظهر واجهاتها ، وكذا اختيار المواد و الألوان مع تشجيع الهندسة المعمارية التي تراعي الخصوصيات المحلية الحضارية للمجتمع ، إلى جانب أنه يمكن لطالب رخصة البناء أن يطلب من مصالح التعمير المختصة إقليميا دراسة الملف

(1) - أنظر المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها .
(2) - عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ،المرجع السابق ، ص 148 .
(3) - عزري الزين ،قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، المرجع السابق ، ص 26 و 27 .
(4)- أنظر المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

المعماري لمشاريع البناء من اجل الحصول على قرار مسبق قبل انجاز الدراسات التقنية التي تحتوي على الهندسة المدنية و أجزاء البناء الثانوية[1] .

إن الوثائق المطلوبة في ملف رخصة البناء تعد وثائق جد مهمة ، لذلك تبرز أهميتها في صدورها من ذوي الاختصاص [2] ، فهي وثائق تقنية تتطلب جانب من الدقة في مراعاة الطابع الجمالي والحضري في البناية المراد إنجازها ، و كذلك جانب الاقتصادي و الثبات و الاتزان للبناية و حمايتها من كل أخطار انزلاق التربة و هزات الزلازل و غيرها من الأخطار الطبيعية و التكنولوجية ، و في هذا السياق أوجب القانون إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين معا في إطار عقد إدارة المشروع.

غير أنه ليست كل الأشغال تتطلب بالضرورة اللجوء لذوي الاختصاص من أجل إعداد وثائق طلب رخصة البناء في الأصل أن يتم إعداد وثائق طلب الرخصة سواء كان الطلب شخصا طبيعيا أو معنويا عما تلك الوثائق مثبتة لصفة و إرادة طالب الرخصة من قبل مكتب دراسات يتضمن على الأقل مهندسين ، مهندس معماري معتمد و مهندس مدني معتمد هو الأخر [3] ، ولا يجب على طالب رخصة البناء أن يكون سلبيا أمام المهندس المعماري ،بل يجب أن يقترح نوع التصميم و الشكل الهندسي الذي يدور في مخيلته و الذي يلبي رغبته و رغبة أفراد أسرته و الذي يحقق ذاتيتهم و إشباع حاجاتهم في مادة البناء ، و ذلك حتى لا تكون هذه المخططات مجرد أكوام من الورق ترمى بعد الحصول على رخصة البناء و الاستسلام بعد ذلك إلى هندسة البناء البسيط و ما يترتب على ذلك من انحراف عن مقصود المشرع من الحصول على رخصة البناء و الوقوع في حتمية البناء الفوضوي وتشويه النسيج العمراني .

الفرع الثالث :كيفية إصدار و منح القرار المتعلق برخصة البناء

أول إجراء تستهل به عملية منح رخصة البناء هو استلام طلب لهذه الرخصة ،يعد على نموذج خاص محدد بالمرسوم التنفيذي رقم 19/15 مرفق بالملف من خمس نسخ ، و المشتمل على الوثائق والمستندات و البيانات و الرسومات المعمارية الإنشائية المطلوبة و التحقق من استجماعها كلها و من صحتها و صلابتها من قبل السلطة الإدارية المختصة ،و هي هنا رئيس المجلس الشعبي البلدي الواقع في دائرة اختصاصه قطعة الأرض المعنية بالبناء لاسيما عندما يتعلق الأمر بالبناءات ذات الاستعمال السكني و الحرفي، يمنح مودع الطلب مقابل وصل استلام يدون فيه تاريخ إيداع الطلب ،يشهد من خلاله

(1) -أنظر المادتين 44 و 45 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها .
(2) - كمال تكواشت ، المرجع السابق ، ص104 .
(3) - أنظر المادة 55 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

رئيس المجلس الشعبي البلدي بأن صاحب المصلحة و الصفة قد أودع لدى المصالح الإدارية التقنية البلدية طلبا بالترخيص له بالبناء على ارض أو الأرض التي يشغلها قانونا [1].

حيث أن الإدارة ملزمة قانونا بفحص محتوى الملف حسبما تقتضي القوانين و التنظيمات وإصدار قرارها المتعلق بهذا الطلب [2] ، و للوصول إلى القرار النهائي المتعلق برخصة البناء ينبغي تحديد الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة ، كيفية التحقيق في الملف و أخيرا إصدار القرار .

أولا :الجهة المختصة بمنح قرار رخصة البناء

لقد وزع القانون الاختصاص بمنح رخصة البناء إلى جهات و سلطات إدارية معتمدة مركزية بناءا على معيار مركب يستند إلى طبيعة البناء و مدى أهميته المحلية و الجهوية و الوطنية.[3]

أ- اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء

جعلت المادة 65 من القانون رقم (29/90) المتعلق بالتهيئة و التعمير لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص صلاحية منح رخصة البناء ،بصفته ممثلا للبلدية في حالات و كممثل للدولة في حالات أخرى.

1- بصفته ممثلا للبلدية : و ذلك في الحالات التي تكون فيها الاقتطاعات أو البناءات موضوع طلب رخصة البناء واقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي ، على أن يوافي (رئيس المجلس الشعبي البلدي) الوالي بنسخة من الرخصة .

2- بصفته ممثلا للدولة : و ذلك في حالة غياب مخطط شغل الأراضي و بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي .

ب- اختصاص الوالي بمنح رخصة البناء

يعود الاختصاص للوالي لتسليم رخصة البناء في الحالات التالية :

- البنايات و المنشآت المنجزة لحساب الدولة و الولاية و هياكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج و النقل و توزيع و تخزين الطاقة ، و كذلك المواد الاستراتيجية .

---

[1] - عبد الرحمن عزاوي ، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ،المرجع السابق ، ص 596 .

[2] - عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ،المرجع السابق ، ص 152.

[3] - حيث أن المبدأ في التشريع الجزائري و في اغلب التشريعات أن تسليم رخصة البناء يكون من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي ، غير انه يمكن أن يختص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير في حالات حددها القانون ،راجع في ذللك عزري الزين ،المرجع السابق ، ص 34 .

- اقتطاعات الأرض و البنايات الواقعة بالسواحل و الأقاليم ذات الميزة الثقافية و الطبيعية و الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد ، و التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه[1].

ج- اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة البناء

إذا تعلق الأمر بمشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية فإن الوزير المكلف بالتعمير يكون مختصا بمنح رخصة البناء يعد أخذ رأي الوالي أو الولاة المعنيين.[2]

ومن خلال ما سبق يتضح أن المشرع الجزائري يوزع الاختصاص في منح رخص البناء بين كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي ، الوزير المكلف بالتعمير ،و هو تقسيم يراعي كثافة الأنشطة العمرانية ، فمن المنطق تقريب الإدارة من المواطن ،يمنح الاختصاص بعد ذلك إلى الوالي ثم الوزير المكلف بالتعمير و لعل هذا ينعكس على مستوى منازعات مشروعية القرارات المتعلقة برخصة البناء في احترام طرق و كيفيات الطعن في هذه القرارات[3] .و بتعدد الجهات المختصة بمنح رخصة البناء فما هي إجراءات الدراسة و التحقيق في الملفات المتعلقة بطلب الحصول على هذه الرخصة أمامها ؟

ثانيا :التحقيق في الطلب المتعلق برخصة البناء

أ- مضمون التحقيق و أهميته : إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (P.D.A.U) و مخطط شغل الأراضي (P.O.S) ، و بقية التعليمات المتعلقة بالعمران في الجزائر ،لابد من أن يشمل التحقيق في ملفات طلبات رخص البناء مدى مطابقة مشاريع البناء مدى هذه الأدوات ،من حيث موقع البناية ونوعها و محل إنشائها و خدماتها و حجمها و مظهرها العام ، و تناسقها مع المكان ، و كذا التجهيزات العمومية و الخاصة الموجودة أو المبرمجة ، كما يجب أن يشتمل التحقيق مع احترام مشاريع البناء للأحكام التشريعية و التنظيمية ،المتعلقة بالأمن و النظافة و الفن الجمالي ، و في مجال الحماية والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي [4] ، أي أن التحقيق في طلب رخصة البناء هو إجراء جوهري مهم جدا يهدف إلى التأكد من مدى مطابقة انسجام المشروع موضوع طلب رخصة البناء مع مخططات العمران ،إذ أنه لا يمكن أن يرخص بالبناء إلا إذا كان مشروع البناء جاء موافقا لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه و الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي ، أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك.

---

(1) - انظر المادة 66 من القانون رقم 90 /29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

(2) - انظر المادة 67 من القانون 90/ 29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

(3) - عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ،المرجع السابق ، ص 155.

(4) - أنظر المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

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

ب- ميعاد التحقيق : عندما يرسل المعني طلب رخصة البناء مرفقا للملف المطلوب في ثلاث نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية محل وجود قطعة الأرض تجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء لكي تفصل باسم السلطة المختصة ،الموافقات و الآراء تطبيقا للأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها لدى الأشخاص العموميين أو المصالح ،أو عند الاقتضاء لدى الجمعيات المعنية بالمشروع.

ويعد الأشخاص العموميون او المصالح أو الجمعيات عند الاقتضاء ،اللذين تمت استشارتهم و لم يصدروا ردا في أجل ثمانية أيام، ابتداء من تاريخ استلام طلب الرأي ،كأنهم أصدروا رأيا بالموافقة بعد تذكير مدته 48 ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلة للجمهور و المشاريع التي تراعي فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى فيما يخص معالجة الملفات .[1]

وإذا كانت مواعيد التحقيق هذه لها أهميتها من حيث بداية سريان مواعيد إصدار القرار المتعلق برخصة البناء و ما يستتبعها فمن حق طالب الرخصة رفع طعون قضائية.

ثالثا :إصدار القرار المتعلق برخصة البناء

بعد الانتهاء من دراسة الطلب و التحقيق في الملف ،فإنه يتعين على الجهة المختصة أن تصدر قرارها بشأن طلب الحصول على الرخصة ،حيث أن كل الجهات الإدارية المتخصصة و التي تم استشارتها في مرحلة تحضير ملف رخصة البناء يجب أن تأخذ بعين الاعتبار عند إصدار القرار ،حيث خول قانون التعمير الجزائري الإدارة المعنية النظر في طلب رخصة البناء حق إصدار عدة أنواع من القرارات فالقرار قد يكون بالموافقة إذا توافرت الشروط المطلوبة في الطلب ،و قد يكون برفض الطلب بسبب عدم توافر الشروط القانونية في الطلب، و قد يكون بتأجيل البث في الطلب أو بسكوت الإدارة تماما.

[1] - أنظر المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

من الطبيعي أن يكون المبدأ هو قبول الإدارة لطلب رخصة البناء عن طريق قرار بمنح الرخصة و الاستثناء و في حدود حاجة العمران فالإدارة لها أن لا تستجيب لطلب الرخصة و تصدر بالتالي حسب الحالة القرار الاستثنائي المناسب.[1]

أ - قرار الموافقة بمنح الرخصة

إذا كان الطلب مستوفيا للشروط المنصوص عليها قانونا ، فإن الجهة الإدارية المختصة تصدر قرارها بالموافقة على منح الرخصة [2] ،على أن يبلغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الى صاحب الطلب بصفة إلزامية في جميع الحالات ، خلال العشرين (20) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب [3] ، ويبلغ صاحب الطلب بالقرار المتضمن رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية من طرف :

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

- المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي.

- المديرية العامة للتعمير و الهندسة المعمارية على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران .

على أن توضع نسخة مؤشرا عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي [4] ، و تحفظ نسخة مؤشرا عليها مرفقة بالقرار في أرشيف المديرية المكلفة بالعمران على مستوى الولاية في حين السلطة المختصة التي سلمت رخصة البناء تحتفظ بالنسخة الأخيرة المؤشر عليها من القرار .

---

(1) - كمال تكواشت ،المرجع السابق ، ص 108.

(2) - أنظر المواد 51 فقرة 01 ، 55 و 56 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

(3) - حسب المادة 51 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، فإنه عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات الناقصة التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها يتوقف سريان الأجل المحدد بـ 20 يوما ، ابتداء من تاريخ التبليغ عن هذا النقص و يسري مفعوله ابتداءا من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات .

(4) - حسب المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها فإن النسخة من القرار المتضمن رخصة البناء الملصقة بمقر المجلس الشعبي البلدي ترخص لكل شخص معني بالاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب و ذلك الى غاية انقضاء أجل سنة واحدة و شهر واحد (13 شهرا).

ب- صدور القرار برفض الطلب

تصدر الإدارة قرار برفض طلب رخصة البناء في حال ما إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه ،أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه

و الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي ،أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك ،أو كانت البلدية لا تملك هذه الوثائق المشار إليها أو كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة و التعمير/أو للتوجيهات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة و التعمير.

ولا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على أراضي مجزأة إلا إذا كان مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة و الأحكام 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[1].

ج - منح الرخصة بتحفظ أو التزام

عندما تمنح الرخصة أو تشتمل على تحفظات فإن القرار الذي تتخذه السلطة المختصة يجب أن يكون مبررا[2] ، و يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه[3] .

و تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء.[4]

رابعا :شكل قرار رخصة البناء

يفرغ قرار رخصة البناء في قالب مادي صريح و يبرر بتسبيب معين حتى لا يتعرض للطعن بالإلغاء.

أ-المقصود بالقالب المادي للقرار

يقصد بالشكل المظهر الخارجي الذي يتخذه القرار الإداري ،أي القالب المادي الذي تفرغ فيه رخصة البناء في قرار مكتوب صادر عن السلطة الإدارية المختصة و هو يتضمن مجموعة من البيانات المتعلقة بـ :

---

(1) -أنظر المادة 52 فقرة 1و2و3 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليم

(2)- أنظر المادة 52فقرة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

(3) - و ذلك في حالة ما إذا كانت القطعة المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة و التعمير الجارية و المنصوص عليها بموجب التشريع و التنظيم المعمول بهما ، انظر المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

(4)-أنظر المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

- الجهة الإدارية المصدرة له.

- النصوص و الأسانيد القانونية المتعلقة بالتعمير و البناء.

- المراجع الإدارية المتعلقة بآراء و اقتراحات مختلف المصالح التقنية المساهمة في إثراء دراسة و تحضير الملف التقني لطالب رخصة البناء.

- هوية الشخص المستفيد من البناء.

- الإشارة إلى أهم الالتزامات و القيود المتعلقة بعملية التهيئة و البناء الخاصة بالمشروع.

- آجال صلاحية الرخصة (تاريخ سريان الرخصة و تاريخ انقضائها)

ب - صراحة القرار :إن القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 04-05 و المرسوم التنفيذي رقم 19/15،يفرضان معا أن يصدر أي قرار في مادة رخصة البناء في شكل قرار إداري صريح.

ج- تسبيب القرار: فهنا يجب أن نميز بين حالتين ،الحالة العادية البسيطة و الحالة الاستثنائية :

- في حالة قرار منح رخصة البناء البسيطة :فهو الوضع العادي الذي لا يحتاج إلى تبرير.

بينما القرارات الاستثنائية و لكونها اتخذت خلافا للوضع العادي فهي تحتاج لما يبررها طالما أن القانون و التنظيم قد قام بحصرها في نطاق و شروط معينة [1].

المطلب الثالث :المنازعات المتعلقة برخصة البناء

إن هذه الرخصة كباقي الرخص الأخرى تثير عدة منازعات فمنها ما يختض به القضاء العادي و هو ما سيتم تناوله في الفرع الأول ،أما فيما يختص به القضاء الإداري فنخصص له الفرع الثاني.

الفرع الأول :المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

يختص القضاء العادي في المنازعات التي تنشأ بين أشخاص القانون الخاص ،دون أن يتعدى ذلك إلى المنازعة في شرعية الرخصة ،و هذه المنازعات منها ما يختص بها القاضي الجزائي(أولا) ومنها ما يختص بها القاضي المدني (ثانيا) .

[1] - أنظر المادة 62 الفقرة 2 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

أولا :بالنسبة لاختصاص القضاء الجزائي

إذا لم يحترم صاحب الرخصة ،قواعد البناء ،و أحكام الرخصة و تعدى على الملكية العقارية طبقا للمادة 386 من قانون العقوبات [1]،و في حالة البناء دون رخصة فإن المادة 77 من قانون رقم 29/90 تسمح للإدارة رفع شكوى ضد القائم بالبناء ،كما لها القيام بالهدم دون اللجوء إلى القضاء[2] ،بعد إثبات المخالفة من طرف العون المؤهل.

أ - فيما يخص الاعتداء على الملكية العقارية

قد تترتب على مباشرة صاحب رخصة البناء إنجاز المشروع المرخص به نشوء منازعات في حالة المساس بملكية الغير ،سواء تعدى الباني على الحدود و القيود المرسومة فيها أو في حالة إنجازه للبناء فوق ارض غير تلك المرخص له بها في رخصة البناء ،و هنا يكون المعني أمام إعتداء على الملكية العقارية (التي قد تكون خاصة أو عامة) المعاقب عليه بالمادة 386 من قانون العقوبات.

ويبقى القاضي الجزائي غير مؤهل بإلزام المخالف بالكف عن الاعتداء أو هدم المنشات و إعادة الأماكن إلى الحالة التي كانت عليها ،بل يبقى فقط بإمكان المضرور اللجوء إلى القاضي العقاري بطلب الهدم أو إزالة المنشآت مع التعويض.

ب - حالة مخالفة قانون التهيئة و التعمير

نص قانون التهيئة و التعمير على أنه كل من يخالف أحكام هذا القانون يكون محل متابعة جزائية بعد إثبات المخالفة بموجب محضر ،و قبل تعديل قانون التهيئة و التعمير بموجب القانون 04-05 كانت كل مخالفة لأحكام رخصة البناء أو رفض مطابقة البناء للرخصة فإن معاينة المخالفة تكون من طرف إما الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا أما بعد التعديل الصادر بموجب القانون 05/04 وبموجب المادة 08 منه التي أدرجت بالمادة 76 مكرر فقد تم توسيع قائمة الأعوان المؤهلين لإثبات المخالفة و هم [3]:

ضباط أعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في قانون الإجراءات الجزائية ،و كذلك مفتشي التعمير و أعوان البلدية المكلفين بالتعمير ،و موظفي إدارة التعمير و الهندسة المعمارية بعد أدائهم اليمين

---

[1] – إسماعين شامة ،المرجع السابق ،ص 218.

[2] - وهي المخالفة يعاقب عليها القانون بالحبس من سنة إلى خمس سنوات و غرامة مالية من 2000 إلى 20.000دج.

[3]- أنظر المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 الذي عدل وتمم القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة، و التعمير، ج ر عدد 51 لسنة 2004 .

القانونية أمام رئيس المحكمة المختص إقليميا، وتثبت المخالفة بموجب محضر موقع ،يبين فيه طبيعة المخالفة و يسمع بموجبه أقوال المخالف و يكون المحضر صحيحا إلى حين إثبات العكس أي أن له حجية بسيطة.

وتكون حسب الأحوال مخالفات المعاينة أما البناء دون رخصة ،و في هذه الحالة يحال المحضر لوكيل الجمهورية المختص إقليميا قصد تحريك المتابعة الجزائية ،و القاضي الجزائي في هذه الحالة غير مؤهل لأمر المخالف بالهدم أو بإعادة الأماكن إلى حالتها الطبيعية ،لأن هذه المسألة هي من اختصاص الإدارة حسب المادة 12 من القانون 05/04 التي جاءت بالمادة 76 مكرر 4.

أما في حالة عدم معاينة عدم مطابقة البناء للرخصة فإنه ترسل نسخة من محضر المعاينة إلى رئيس الجهة القضائية المختصة بالمتابعة الجزائية لكن عمليا ترسل نسخة من المحضر على السيد وكيل الجمهورية و ليس لرئيس المحكمة ،لأنه هو المختص في تحريك و مباشرة الدعوى العمومية و يكون الوالي و رئيس البلدية حسب الأحوال أطراف مدنية.

و يكون أمام القاضي الجزائي إضافة للعقوبات الجزائية التي تصل من شهر إلى ستة أشهر حبس الأمر بناءا على طلب الأطراف المدنية إما بإجراء المطابقة أو الهدم ،و يحدد كحد أقصى لتنفيذ هذه الأعمال في حالة عدم تنفيذها من المحكوم عليه فإن لرئيس البلدية المعنية أو الوالي القيام بتنفيذ الحكم على نفقة المحكوم عليه[1].

ثانيا :اختصاص القاضي المدني

مادام البناء على ملك الغير أو حالة المساس بحق الجار (كالمطل.....) يعتبر تعديا على الحيازة من جهة و مساس بحق الملكية من جهة أخرى يمكن للغير المتضرر رفع دعوى لإزالة الضرر أمام المحكمة التابع لها موقع العقار وذلك إما عن طريق دعوى منع التعرض ،دعوى استرداد الحيازة أو دعوى الملكية ،كما يختص القضاء الاستعجالي بالنظر في دعوى وقف أعمال البناء إلى غاية الفصل في دعوى الإلغاء المرفوعة ضد رخصة البناء

[1]- أنظر المادة 68 فقرة 02 و03 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها .

الفرع الثاني :المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري

تصدر رخصة البناء في شكل قرار إداري صادر عن السلطة المختصة،[1] و يكون قابلا لأن يكون محل دعوى إلغاء ، كما يمكن للمتضرر منه رفع دعوى تعويض .

أولا - منازعات الإلغاء

تمنح رخصة البناء لصاحبها الحق في البناء لكن دون المساس بحقوق الغير و لضمان ذلك تعلق الرخصة في مقر البلدية [2] و يكون للغير خلال سنة و شهر للاطلاع على الملف و كذلك يكون للغير الحق في الطعن ضد قرار منح الرخصة كذلك في حالة رفض منحها.

أ - الطعن المرفوع من الغير :للغير الذي يتضرر من الرخصة أن يعترض على قرار المنح خلال ستة أشهر ،و يكون الاعتراض في شكل نظامي أمام الجهة المصدرة له ،كما يحق له رفع دعوى الإلغاء أمام الجهة القضائية المختصة.

و يعود الاختصاص للمحكمة الإدارية ، إذا كان قرار منح الرخصة من قبل رئيس البلدية أو الوالي و إما مجلس الدولة في القرار الصادر من الوزير[3].

ب - الطعن المرفوع من طالب الرخصة :يمكن لطالب الرخصة في حالة صدر قرار برفض التسليم أن يرفع دعوى إلغاء ضد الادارة المعنية ،سواء أكان القرار صريحا أو ضمنيا كما أن قرار تأجيل منح الرخصة قابل لأن يكون محل دعوى الإلغاء.

يكون مآل هذه الدعوى هو إلغاء قرار رفض منح الرخصة أو رفض ذلك لكن في الغالب يرفع المواطن دعواه لطلب تسليم رخصة البناء و القاضي الإداري غير مؤهل لمنح الرخصة ،و ليس بإمكانه إلزام الإدارة بذلك لأنه غير مرخص له قانونا بإصدار أوامر للإدارة.

ذهب القضاء الإداري الجزائري إلى إلزام الإدارة تمنح الرخصة ،و كان موقفه مبررا بأن المشرع حدد أسباب الرفض الزام الإدارة بتعليل موقفها و بالتالي لا يمكنها أن ترفض دون مبرر شرعي و هناك من يرى أن هذا الرفض غير المبرر يعتبر تعديا مادام أن الأمر يتعلق بحق الملكية ،و بذلك يلزم القاضي الإدارة بتسليم الرخصة ،لان سلطة الإدارة في هذا المجال يصبح مقيدة.

---

[1]- أنظر المادة 47 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها .

[2]- أنظر المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها .

[3]- أنظر المادة 800 وما بعدها من قانون الاجراءات المدنية والإدارية .

وفي كل الحالات عند إلغاء قرار رفض منح الرخصة ،يمكن للمعني تجديد طلبه أمام نفس الجهة الإدارية و نشير إلى انه إذا كان قرار رئيس البلدية برفض منح الرخصة ،و بناءا على الرأي المطابق لمصالح التعمير للولاية ،فإن الدعوى ترفع على كل من رئيس البلدية و الوالي ،و في حالة الحكم بالتعويض فإنه يقع عليهما معا.

ثانيا :منازعات التعويض

بإمكان طالب الرخصة و في حالة تعسف الإدارة برفضها دون مبرر لمنح رخصة البناء ،رغم إلغاء قرار الرفض ،اللجوء إلى القضاء الإداري (المحكمة الادارية) مطالبتها بالتعويض[1].

و تجدر الإشارة إلى أن دعوى التعويض تتقادم بتقادم الحق ، بمعنى أنه لا يمكن المطالبة بالتعويض أمام القضاء إلا إذا كان الضرر قائما و حالا و موجودا ، و في حالة رفع دعوى التعويض الفرعية المقرونة بدعوى الإلغاء يتوجب إحترام الميعاد المقرر بأربعة أشهر [2] ، أما في حال يرفع دعوى فرعية خاصة بالتعويض مع دعوى إلغاء فلابد من إحترام الميعاد المقرر لدعوى الإلغاء .

(1) - أنظر المادة 57 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.
(2)- أنظر المادة 829 من القانون رقم 09/08 الذي يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

المبحث الثالث :رخصة الهدم

تم استحداث رخصة الهدم في إطار القانون رقم 29/90 ، حيث أنه ووفقا لنص المادة 60 الفقرة الأولى من القانون رقم 29/90 فإن كل هدم كلي أو جزئي للبناء يخضع لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه ،أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية و الأمنية .

انطلاقا من هذا النص ،فإن رخصة الهدم على غرار رخصتي البناء و التجزئة ،يجب أن تصدر في شكل قرار إداري ،و لذلك ينبغي أن نتعرف عليها و على خصائصها ، و على إجراءات إصدار القرار المتعلق بها ،ثم أن هذه الرخصة ليست لازمة لكل عملية هدم مهما كان موقع البناء ،بل أن هناك مناطق محددة يمنع هدم البنايات بها دون الحصول على رخصة الهدم و ذلك لاعتبارات واردة بالمادة 60 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.[1]

المطلب الأول :تعريف رخصة الهدم و نطاق تطبيقها

تشترك رخصة الهدم مع نظيرتها ،البناء و التجزئة ،في كون كل منها تصدر بموجب قرار إداري مضمونه القيام بعملية عمرانية (بناء ،تجزئة ،أو هدم) و لكن تختلف عنهما من حيث النطاق والإجراءات[2] .

الفرع الأول : تعريف رخصة الهدم

لم يورد المشرع الجزائري تعريفا محددا لرخصة الهدم ،و إنما اكتفى بتحديد نطاقها وإجراءات منحها ، أما على مستوى الفقه فنجد تعريف الدكتور عزري الزين والذي اعتبر بأنها "قرار اداري صادر من جهة مختصة ، والذي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف".

ويقصد بهدم البناء هو تفكك البناء و انفصاله عن الأرض التي يتصل بها اتصالا قارا ، وتختلف عملية الهدم عن الترميم كونها يترتب عنها إزالة تامة للعقار المعني و ذلك كليا أو جزئيا ،أما عملية الترميم فهي تكون دائما على المباني أو البناءات القائمة التي بها تصدعات و التي يقتضي الأمر إجراء ترميمات عليها و هذا لتدعيمها و تثبيت صلابتها ،في إطار الإجراءات الأمنية التي يقتضيها القانون ، و تستهدف

(1) - عزري الزين ،قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ،المرجع السابق ، ص 56.
(2) - عزري الزين ، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ،المرجع السابق ، ص 57.

عملية الترميم تحقيق صلابة كل من الجدران أو الأسس أو الأسقف ،و ذلك لتفادي أي حادث قد تترتب عليه كوارث بشرية أو مادية

الفرع الثاني :خصائص رخصة الهدم

تتضمن رخصة الهدم باعتبارها رخصة مستحدثة خاصيتين بموجب قانون رقم (90-29) المتعلق بالتهيئة والتعمير، و هما كالآتي:

أولا :أن تصدر رخصة الهدم في شكل قرار إداري من جهة مختصة

فلا يصح قانونا القيام بعملية هدم ، وفق الشروط المبينة في التعريف ،إلا بموجب قرار إداري ثم لا يقبل أي ترخيص لم يكن في شكل قرار صادر عن الجهة المختصة بمنحه و هو ،رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للمادة 68 من القانون رقم 90-29 والمتعلق بالتهيئة والتعمير ،فلا يجوز قانونا أن يرخص هذا الأخير بهدم بناية بموجب أمر شفوي ،أو إذن إداري لم يحترم الإجراءات و الأشكال المنصوص عليها ،و إلا تعرض قراره لعيب مخالفة القانون أو مخالفة الشكل و الإجراءات.[1]

ثانيا :أن يكون مضمون القرار إزالة كل أو جزء من بناية

إن مفهوم الإزالة إما محو أثر البناء القائم تماما و هي إزالة كلية ،أو جزء منه متى كان هدم هذا الجزء مؤثرا على مجموع البناء ،أي لا تشكل عملية الهدم الجزئي حذفا لبعض الزوائد من البناء و الذي يكون من قبيل التحسين و التعديل لا الهدم.[2]

الفرع الثالث :دوافع إحداث رخصة الهدم و نطاق تطبيقها

تعرض المشرع الجزائري في حديثه عن رخصة الهدم الى نقاط عديدة تعد بمثابة دوافع لإحداث و إيجاد هذه الرخصة و من بين هذه الدوافع نجد ما يلي :

- حماية البنايات الواقعة في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية.

(1) - عزري الزين ،قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ،المرجع السابق ، ص 57.

(2) - عزري الزين ،إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري" ، مجلة الفكر ، العدد الثالث ، جامعة محمد خيضر بسكرة الجزائر ، فيفري 2008 ، ص 23.

- حماية البنايات المجاورة إذا كانت البناية المراد هدمها تمثل سندا لهذه البناية المجاورة.[1]

و تطبيقا لنص المادة 60 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير فإنه لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول المسبق على رخصة الهدم و ذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 يونيو 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي[2].

الأصل أن المالك له الحرية في هدم عقاره كليا أو جزئيا متى شاء دون الحاجة لترخيص[3] ،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 ،و ذلك لان من شأن تهديم البنايات أن يمس بهذه الأصناف التي يفرض المشرع على الإدارة حمايتها في إطار تنفيذ أية سياسة عمرانية ،و كذلك الأمر إذا كانت البناية آيلة للهدم ،تعتبر سندا لبنايات مجاورة ،تفرض الحصول على هذه رخصة

المطلب الثاني :إجراءات منح رخصة الهدم

يتضمن قرار منح و إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم معظم لإجراءات التي سبق لنا أن تناولناها في إصدار القرارات المتعلقة بباقي الشهادات و الرخص العمرانية الأخرى حيث تتم هذه الإجراءات على مستوى المجلس الشعبي البلدي الواقع في دائرته العقار محل الرخصة فرئيس المجلس الشعبي البلدي هو صاحب الاختصاص في منح رخصة الهدم دون الوالي أو الوزير .

الفرع الأول : مضمون ملف رخصة الهدم

ينحصر المضمون في عنصرين يتمثلان عموما في طلب الرخصة و صفة طالب الرخصة و هو ما سنوضحه كالآتي:

أولا :طلب الرخصة

يودع طلب رخصة التجزئة أو الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني".[4]

---

(1) - محمد جبري ،التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر ،المرجع السابق ، ص 99 و 100 .

(2) - أنظر المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها .

(3) - خوادجية سميحة حنان ، قيود الملكية العقارية الخاصة ،قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير في الحقوق ،فرع قانون خاص قسم القانون العقاري ،كلية الحقوق ،جامعة قسنطينة ،السنةالجامعية،2008/2007، ص 146.

(4) - أنظر المادة 61 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير. .

ثانيا : صفة طالب الرخصة

ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم و التوقيع عليه من مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة، فمالك البناية الآيلة للهدم له أن يقدم طلبا للترخيص له بهدمها ، و عليه أن يثبت ملكيته إما بعقد ملكية أو شهادة الحيازة طبقا لأحكام القانون رقم 90-25 المؤرخ في ديسمبر 1990 ويمكن أن يقوم بذلك الوكيل بموجب وكالة رسمية طبقا لأحكام القانون المدني .

الفرع الثاني :التحقيق في الملف

يشمل الملف المرفق بطلب رخصة الهدم على ما يلي :

- مخطط على سلم 100/1 للبناية ،يحدد الجزء الذي ينبغي هدمه أو ال200/1 و الجزء الذي يتعين الاحتفاظ به في حالة الهدم الجزئي .

- تصميم للكتلة يعد على سلم 500/1 او 200/1 من البناية الآيلة للهدم ،أو المعدة للحفظ في حالة الهدم الجزئي.

- تقريرا و تعهدا على القيام بعملية الهدم في مراحل و الوسائل التي يتعين استعمالها بصفة و لا تعكر استقرار المنطقة .

- مخطط مراحل الهدم و آجالها .

- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.

- خبرة تقنية عند الاقتضاء لتحديد شروط الهدم المتوقع، و يعد من طرف مهندس مدني يشير إلى الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية و العتاد المستعمل و الوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة و ذلك عندما تتواجد البناية على بعد أقل من 03 أمتار من البنايات المجاورة [1] .

وعند الاقتضاء تعد الوثائق التالية :

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة طبقا لأحكام القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري.

[1] - أنظر المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها .

- توكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 نوفمبر 1975 المتضمن القانون المدني.

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

وعلى طالب الرخصة أن يرسل الطلب مرفقا بهذا الملف في ثلاث نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية ، و الذي يسلمه وصلا يثبت تاريخ الإيداع و يحضر الشباك الوحيد المتواجد على مستوى البلدية طلب رخصة الهدم حسب نفس الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء[1] على أن يحدد أجل التحضير بشهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب ، ثم يحال الملف إلى المصالح المختصة بالتعمير في البلدية لتحضيره باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي ، و تجمع المصلحة المكلفة بتحضير الطلب المقدم ،أراء الشخصيات العمومية أو المصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المتوقع و على هذه الأخيرة إبداء رأيها خلال أجل خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي ، و ينبغي أن يكون الرأي معللا قانونا في حالة الرفض ، أو متجانسا مع توجيهات خاصة ، و مهما كان رأيها عليها أن تعيد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الأجل نفسه (خلال خمسة عشر يوما)[2].

الفرع الثالث :إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم

جعل المشرع الجزائري الاختصاص الحصري في منح رخصة الهدم لرئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للمادة 68 من القانون رقم90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير هذا 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 .

و بعد التحقيق في الملف خلال المدة القانونية ،فإنه على رئيس المجلس الشعبي البلدي إصدار قراره بشأنها إما بالموافقة أو بالفرض أو بالتحفظ ،فإذا كان قراره بالموافقة فعليه أن يبلغه إلى صاحب الطلب بحسب صفته مالكا أو موكلا أو مؤسسة عمومية مخصصة لها البناية ،أما إذا كان قراره بالرفض أو موافقة مرفقة ببعض التحفظات فيجب في هذه الحالة أن يكون القرار معللا طبقا للفقرة الثانية من المادة 62 من القانون رقم 90-29المتعلق بالتهيئة و التعمير .

وهذا يعني أن قرار الرفض ،أو قرار الموافقة بتحفظ إذا لم يكن معللا ،فإن هذا القرار يكون مشوبا بعيب القصور في التسبيب ،يفتح المجال أمام المعني للطعن فيه ،بل حتى في حالة تعليله و عدم اقتناعه بهذا التعليل يمكنه رفع طعن ضد هذا القرار (المادة 63 من القانون 90-29) أما في حالة عدم صدور أي

[1]- أنظر المادة 74 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها .
[2]- أنظر المادة 77 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها .

قرار بشأن الطلب رغم فوات الآجال القانونية للرد ،يثار المشكل ذاته دائما بشأن تفسير موقف الإدارة السلبي.[1]

غير أن المشرع في مجال رخصة الهدم فسح أمام المعني طريقا لإجبار الإدارة على الرد على طلبه، حيث يمكنه أن يتقدم بعريضة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد انتهاء آجال التحضير يطلب فيها الرد على طلبه ،و إذا لم يبلغ بأي رد بعد انقضاء آجل ثلاثين يوما الموالية لتقديم العريضة فيمكنه أن يرفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة ،و هو إجراء على ما يبدو ،يهدف من خلاله المشرع إلى إرغام الإدارة على الرد ،و لكن هناك من يرى أن اللجوء إلى القضاء لا يفي بهذا الغرض ،طالما أن المشرع لم يحدد نوع القضاء (استعجالي أم لا) لأن سلوك الدعوى القضائية بإجراءاتها الطويلة سيفقد رخصة الهدم طابعها السريع ،سيما و أن المشرع لم يعط للإدارة المختصة حق تأجيل البث في طلب ملف رخصة الهدم على النحو الذي فعله في رخصة البناء أو التجزئة ،بل منحها أجل خمسة عشر يوما[2]، و تنقضي [3] رخصة الهدم في ثلاث حالات:

- إذا لم ينجز عملية الهدم خلال اجل خمس سنوات.
- إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة الموالية الأخطار بها.
- إذا ألغيت الرخصة بموجب قرار قضائي.

المطلب الثالث :المنازعات المتعلقة برخصة الهدم

تثير رخصة الهدم منازعات عديدة ، فمنها ما يعود الاختصاص بالفصل فيه إلى القضاء العادي و هو ما سنتعرض له في الفرع الأول ، ومنها ما يختص به القضاء الإداري و هو ما سنتطرق إليه في الفرع الثاني .

[1] - أنظر المادة 79 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها .
[2]- أنظر المادة 81 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها .
[3] - أنظر المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

الفرع الأول :المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

و يتعلق الأمر بالنزاع الذي يثار صاحب الرخصة و أشخاص تابعين للقانون الخاص أي مع الذي يرى نفسه يلحق به ضرر من القيام بعملية الهدم ،كمالك البناية المجاورة محل الهدم في هذه الحالة المنازعة يختص بها القضاء العادي شرط عدم مناقشة شرعية الرخصة ذاتها [1] .

الفرع الثاني :المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

يكون أمام الطالب و الغير إمكانية رفع دعوى الإلغاء و دعوى التعويض في حالة رفض منح الرخصة دون مبرر.

أ – منازعات الإلغاء

يكون أمام المعني حق رفع دعوى ضد الإدارة لإلغاء قرارها في حالتين :

الحالة الأولى :حالة رفض منح الرخصة

هذا الرفض قد يكون صريحا بموجب قرار إداري و قد يكون ضمنيا ، ففي حالة القرار الصريح يرفع دعواه أمام الغرفة الإدارية، و يثير عدم مشروعية القرار المتخذ.

أما في حالة لم يرضيه الرد الذي تم تبليغه به 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 يوما.[2]

الحالة الثانية : حالة منح الرخصة

يكون للغير المتضرر منها ،المنازعات في الرخصة بالاعتراض عليها أولا أمام الجهة الإدارية في الآجال المخصصة للاعتراض ، و بعدها يرفع دعوى إلغاء ضد هذا القرار[3] .

[1] - باعتبار أن مناقشة شرعيتها هي من اختصاص القضاء الإداري وليس القضاء العادي .
[2] - أنظر المادة 82 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 يحدد كيفيات إعداد عقود التعمير و تسليمها .
[3] - أنظر المادة 84 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها .

خلاصة الفصل الأول

من خلال التطرق لقرارات التعمير الفردية و المتمثلة في الرخص العمرانية نجد بأن المشرع الجزائري أعطى لها أهمية بالغة من خلال النصوص القانونية بدءاً بنص القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير باعتباره ينظم المبادئ العامة للتهيئة و التعمير و كذا المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد تحضير عقود التعمير و كيفيات تسليمها ، و من خلال التطرق لكل من رخصة البناء و رخصة التجزئة و رخصة الهدم و طبيعتها و الآثار المترتبة عليها نظرا للأهمية التي تكتسيها باعتبارها أدوات للرقابة و التنظيم ، فقد حرص المشرع الجزائري على كل هذا بهدف تنظيم النسق العمراني و عدم تركها لأهواء الأفراد وذلك لتفادي النزاعات التي تثور بشأنها.

الفصل الثاني

شهادات التعمير الفردي في ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 19/15

نظم المشرع الجزائري الإطار القانوني و التنظيمي لشهادات التعمير من خلال المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25يناير 2015 و الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، و قد يعود أصل هذه الشهادة إلى القانون الفرنسي أين كانت كل هذه الشهادات المتعلقة بالتعمير تدخل ضمن الممارسات الإدارية و مع مرور الزمن و إلى أن اتسمت الممارسات الإدارية في مجال العمران بالتوحيد عن تابعها من القوانين ، و نخص بالذكر المنشور الوزاري لسنة 1968،فقد توحدت جميع المعاملات الادارية ،و لكن دون أن ترقى هذه الشهادات الى مرتبة القرار كونها لا تتمتع بالطابع الشكلي.

وباختلاف القانون الجزائري عن سابقيه من القوانين التي اتبعها إلا فيما يعارض السيادة الوطنية فقد صدر قانون التوجيه العقاري 25/90 و كذا قانون التهيئة و التعمير 29/90 اللذان نظما شهادات التعمير بشكل محكم ،حيث بين كيفيات تحضيرها و الجديد الذي جاء به المشرع الجزائري هو المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ،لا سيما الشهادات ومنها شهادة التعمير التي أدرجت في ثلاث مطالب ،الأول مفهوم شهادة التعمير و الثاني إجراءات منح شهادة التعمير و الثالث المنازعات و المطالب إلى فروع ، شهادة التقسيم و تضم مطلبين الأول مفهوم شهادة التقسيم

و المطلب الثاني إجراءات الحصول عليها و الأثار المترتبة عليها و تتفرع بدورها إلى فروع ، و شهادة المطابقة ،التي قسمناها إلى مطلبين الأول مفهوم شهادة المطابقة و الثاني إجراءات الحصول على شهادة المطابقة و الثالث منازعاتها ،و هي الأخرى احتوت على فروع ،و هو ما سندرجه في عناوين لاحقة .

المبحث الأول :شهادة التعمير

تختلف شهادة التعمير عن باقي الرخص و الشهادات من حيث أنها وثيقة معلومات تبين المعلومات المتعلقة بالعقار ، و يعود أصل الشهادة إلى القانون الفرنسي ، أين كانت كل شهادة متعلقة بالعمران تدخل ضمن حيز الممارسات الإدارية ، و لكن مع الخراب الذي خلفته الحرب العالمية الثانية على أوروبا عامة و على فرنسا خاصة ظهرت الحاجة إلى إعادة بناء فرنسا من جديد و مع ظهور الأزمة العقارية في فرنسا أدت بالمعنيين إلى طلب معلومات إدارية كاملة و وافية حول العقارات .

لقد سبق للمشرع الجزائري و أن نظم الأحكام المتعلقة بشهادة التعمير في ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 176/91 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم ورخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك ، كما أدرج بشأنها تعديلات بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 07 جانفي 2006 ، الذي عدل و تمم من أحكام المرسوم التنفيذي رقم 176/91 السابق الذكر ، و قد حرص المشرع الجزائري على النص عليها من خلال أحكام المرسوم التنفيذي رقم 19/15 نحاول من خلال هذا المبحث التطرق إلى أحكامها .

المطلب الأول :مفهوم شهادة التعمير

بموجب القانون الصادر سنة 1971 أعطى المشرع الفرنسي لهذه الشهادة القاعدة الشرعية وجعل منها قرارا إداريا منشئا للحقوق و مستوفيا للشروط القانونية الشكلية و الموضوعية ، أما فيما يخص القانون الجزائري فإن شهادة التعمير[1] لم تنظم إلا بعد صدور القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري ، و كذا القانون رقم 29/90المتعلق بالتهيئة و التعمير ، و كرس إجراءاتها ومحتواها المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير

تعتبر شهادة التعمير شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء و الاتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية و تزويده بهذه المعلومات من أجل أن يتصور إلى أي مدى تنسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك [2] و هذا قبل الشروع في الدراسات الخاصة بمشروع البناء الذي ينوي إقامته عليها ،فالمشرع لم يلزم المعنيين بالعمليات العمرانية الحصول على هذه الشهادة بل جعلها اختيارية.

[1] - أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

[2] - زهيرة دبيح ، أزمة البنايات اللاشرعية و طرق معالجتها ، مذكرة ماجيستير في القانون ، فرع ادارة و مالية ، كلية الحقوق و العلوم الإدارية، جامعة الجزائر ، السنة الجامعية 2001/200 ، ص21 .

لقد اعتبر المشرع الجزائري وفق المرسوم التنفيذي رقم 19/15 بأنها : " الوثيقة التي تسلم بناءا على طلب من كل شخص معني ، تعين حقوقه في البناء و الإرتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية."

وكذلك من خلال النص على أنه " يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات ، أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء و الاتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية ...." لذلك المشرع لم يرتب أي جزاء عن عدم الحصول عليها .[1]

الفرع الثاني :محتوى شهادة التعمير

تحتوي شهادة التعمير على مختلف المعلومات الإدارية المتعلقة بالأرض المراد انجاز البناء عليها و تبيان مدى قابليتها لاستقبال المشروع ،كما تشمل على الخصوص :

- أنظمة التهيئة و التعمير المطبقة على القطعة الأرضية.

- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية ،و المتعلقة بالقيود التي ترد على البناء المنصوص عليها في بعض النصوص القانونية الخاصة .

- القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة .

- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تمس الموقع المعني و كذا الأخطار التي تم التعرف عليها أو الموضوعة على خرائط و التي تؤدي إلى تحديد أو إقصاء قابلية إقامة المشروع على القطعة الأرضية و لاسيما :

- ظهور شروخ زلزالية نشطة على سطح الأرض.
- حركات التربة (انزلاق ،انهيار ،انسياب الطين ،ارتصاص ،تمييع ،سقوط الحجارة).
- الأراضي المعرضة للفيضانات.

- الأخطار التكنولوجية التي تشكلها المؤسسات الصناعية الخطيرة و قنوات نقل المواد البترولية و الغاز و خطوط نقل الطاقة.[2]

[1] - أنظر المادة 51 من القانون رقم 90/ 29 المتعلق بالتهيئة و التعمير .
[2]- أنظر المادة 4 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها .

المطلب الثاني :إجراءات منح شهادة التعمير

تمنح شهادة التعمير بعد تقديم طلب (الفرع الأول) إلى الإدارة المختصة التي تحضر الشهادة (الفرع الثاني) و تسلم بموجب قرار يتضمن محتواها .

الفرع الأول :مضمون الطلب

يوضح و يمكن طلب شهادة التعمير لكل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات المتعلقة بمشروع البناء أن يطلب شهادة التعمير باسمه ،و يتضمن ما يلي:

- طلبا خطيا ممضيا من طرف صاحب الطلب .

- اسم مالك الأرض.

- تصميما حول الوضعية ،يسمح بتحديد القطعة الأرضية.

- تصميما يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.[1]

الفرع الثاني :إعداد و تسليم شهادة التعمير

يعتبر الجانب الأول فيها قرارا إداريا منفردا يصدر بناءا على رأي مزدوج و مؤسسة تتولى إصداره هي مصالح التعمير بالولاية و الجانب الثاني إداري موضوعي يصدر عن الجهات الإدارية المختصة حسب الحالات المتعلقة بعملية التعمير كآلية للرقابة على أعمال التهيئة

أولا :إيداع الطلب و مضمونه

يودع طلب شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات و الوثائق المرفقة به في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا ، مقابل ايداع وصل استلام في اليوم ذاته [2] ، و ترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي.

[1]- أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها .
[2] - أنظر المادة 3 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها .

ثانيا :الجهات المختصة بإصدار شهادة التعمير

تسلم هذه الشهادة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ،بصفته ممثلا للبلدية أو بصفته ممثلا للدولة، و كذلك ما يعرف بحالات اختصاص الوالي .

أ – اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية :في هذه الحالة ترسل البلدية الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية في أجل 08 أيام من إيداع الملف ، و تقوم مصلحة التعمير على مستوى البلدية بدراسة الملف باسم هذه الأخيرة ، و عند الانتهاء من التحقيق يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قراره المتضمن تسليم شهادة التعمير و تبلغ للمعنى خلال أجل شهرين.

ب - اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للدولة :يكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بهذه الصفة في حالة انعدام مخطط شغل الأراضي لدى البلدية ،فيرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي أربع نسخ من الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية خلال 08 أيام الموالية لإيداعه) و يتبع ذلك برأيه خلال أجل شهرين بخصوص الانعكاسات المحتملة من العملية المطلوبة،ويكون في يد مصلحة التعمير أجل شهرين من إيداعه و تحضير الملف و دراسته و بعدها تعيد ثلاث نسخ منه مرفق برأيها .

ج – اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير :يتم تحضير الملف حسب ما سبق ذكره ،فترسل مصلحة التعمير أربع نسخ إلى الوالي في حالة اختصاصه إلى الوزير إذا كان هو المختص.

و يكون أمام الوالي أو الوزير أجل شهرين لإصدار قراره.

و في كل الحالات تسلم شهادة التعمير بموجب قرار إداري ،و تبلغ للمعني خلال أجل خمسة عشر يوم الموالية لإيداع الطلب.[1]

المطلب الثالث :المنازعات المتعلقة بشهادة التعمير

يمكن لصاحب طلب شهادة التعمير 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 [2].

[1] - أنظر المادة 4 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها .
[2] - أنظر المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها .

الفرع الأول :منازعات الإلغاء

للمعني الذي يريد المعارضة على موقف الإدارة أن يرفع دعوى الإلغاء ،ضد قرار الإدارة سواءا عن طريق دعوى أصلية أو دعوى استثنائية .

أولا :رفع دعوى إلغاء عن طريق دعوى أصلية

بإمكان صاحب الطلب أن يرفع دعوى الإلغاء ضد قرار الرفض أمام القضاء الإداري (المحكمة الإدارية) ،إذا كان مصدر القرار هو رئيس المجلس الشعبي البلدي ،أو الوالي ، و في حالة إلغاء القرار فبإمكان المعني تجديد طلبه أمام نفس الجهة الإدارية قصد الحصول عليها (شهادة التعمير).

ثانيا :رفع دعوى إلغاء عن طريق استثنائي

قد يثير المعني بإلغاء القرار لمنح الشهادة لمناسبة مخاصمة قرار منح رخصة البناء.

الفرع الثاني :دعوى التعويض

تهدف هذه الدعوى إلى إقامة مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ المرفقي ،و هذه المسؤولية تنشأ إما نتيجة :

أولا :التأخر في منح هذه الشهادة ،و ذلك بما يزيد عن مدة 15 يوما[1].

ثانيا :رفض منحها بموجب قرار غير مشروع و ثم إلغاؤه بموجب قرار قضائي ، و يجب أن ترفع هذه الدعوى أمام المحكمة الإدارية ،مع إثبات الخطأ و الضرر كما يعود الاختصاص إلى القضاء الكامل الذي لا يمكنه تقرير الوقائع ما دام القرار الإداري لم يكن محل طعن بالإبطال ، و لا يمكن تقرير نتائج وصفية مكرسة بقرار إداري مادام هذا القرار ينتج أثرا به لأنه لم يعرض لرقابة قانونية.

[1] - أنظر المادة 6 فقرة02 و03 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها .

المبحث الثاني: شهادة التقسيم

في إطار نص المادة 59 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، نجدها قد أشارت إلى هذه الوثيقة في مقابل ذلك نجد نص المادة33 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بتحديد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها قد وضحت أحكامها ، وللتفصيل اكثر قمنا بتقسيم هذا المبحث إلى ثلاث مطالب ، تطرقنا في المطلب الأول لمفهوم شهادة التقسيم ، أما الثاني فلإجراءات الحصول على شهادة التقسيم والآثار المترتبة عليها .

المطلب الأول :مفهوم شهادة التقسيم

إن شهادة التقسيم وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء، تسلم لملك العقار المبني و بطلب منه عندما يريد تقسيم هذا العقار إلى قسمين أو عدة أقسام ،فهي تتداخل مع رخصة التجزئة إلا أنهما يختلفان في العديد من الجوانب و لدراسة هذا المطلب عالجنا تعريف هذه الشهادة في فرع أول ، أما الفرع الثاني فتناولنا في خصائصها .

الفرع الأول : تعريف شهادة التقسيم

في إطار تطبيق أحكام المادة 59 من القانون رقم 29/90 بموجب للمادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15،فقد اعتبر المشرع الجزائري شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام.

وبغض النظر عن المدلول الذي أورده المشرع الجزائري بخصوص شهادة التقسيم نجد بأن هناك من اعتبرها بأنها رخصة رسمية تقسم العقار المبني إلى وحدتين أو عدة وحدات عقارية [1] .

تكمن الملاحظة في أن شهادة التقسيم تتداخل مع رخصة التجزئة في أن شهادة التقسيم تسلم لمالك عقار مبني و بطلب منه عندما يريد قسمة القطعة إلى قسمين أو عدة أقسام ، بينما رخصة التجزئة تشترط لكل عملية تقسيم لاثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها [2] ، كما يلاحظ أن المشرع الجزائري قد عالج شهادة التقسيم ضمن القسم الثالث المعنون برخصة التجزئة ضمن الفصل الخامس من القانون رقم 29/90 و هو ما يزيد الأمر لبسا وغموضا في مدى الفرق بينهما

[1]- زهيرة ذبيح ، المرجع السابق ،ص 23 .
[2]- أنظر المادتين 57 و 59 من القانون 29/90 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير

كما أن هناك من يرى بأن الفرق بينهما يكمن في عدد القطع حيث أنه إذا كانت عدد القطع أكثر من ثلاثة فتسلم رخصة التجزئة ، أو إذا كانت أقل إلى قطعتين تسلم و شهادة التقسيم ،إلا أن العبرة في الأمر هو شغور العقار أو وجوب وجود بناء عليه و لهذا نجد المشرع في المادة 57 استعمل رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم اثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها و عند التطرق إلى شهادة التقسيم استعمل مصطلح قسمين أو عدة أقسام .[1]

وهنا 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...."و إنما يكون مشتملا على مساحة عارية قابلة للبناء فتقوم الجهات المختصة بمعاينة للتأكد من مدى احترام المالك الذي يريد التقسيم لمقتضيات البناء و التعمير ،فهي ملزمة لكل مالك عند تصرفه في أي جزء من ملكيته المبنية لعقد رسمي أمام الموثق لأن هذا التقسيم سيكون موضوع عقد أمام الموثق يسمى إيداع وثائق التقييم لإعطاء المالك عقد جديد يثبت ملكية للعقارات الناتجة عن التقييم لمواصفاتها و مشتملاتها و حدودها الجديدة[2]

الفرع الثاني :خصائص شهادة التقسيم

تتميز شهادة التقسيم بجملة من الخصائص نوجزها فيما يلي:

- من حيث أنها رخصة إدارية ، تصدر عن الجهات الإدارية المختصة .
- من حيث أنها مقررة لحق الملكية العقارية ،باعتبار أن الملكية العقارية الواحدة بعد تقسيمها تنتج عنها ملكيات عقارية أخرى تختلف في تقسيمها و في حدودها عن الملكية الأصل "أي مجموع الملكية".
- أنها تقدم بناءا على طلب.
- كما أنها سند اسمي ، تقدم باسم الطالب أو موكله القانوني .
- هي شهادة محددة الصلاحية و ذلك لمدة سنة واحدة ابتداء من تاريخ تبليغها.
- طلب شهادة التقسيم يدرس بنفس المقاييس المعتادة لرخصة التجزئة بما في ذلك شروط طرق الاعتراض.
- تبلغ شهادة التقسيم في أجل شهر من تاريخ الإيداع .

[1] - جبري محمد ، المرجع السابق ، ص 83 و 84 .
[2] - زهيرة ذبيح ،المرجع السابق ، ص 24.

المطلب الثاني :إجراءات الحصول على شهادة التقسيم والآثار المترتبة عليها

للحصول على شهادة التقسيم لا بد من القيام بمجموعة من الإجراءات تترتب عليها جملة من النتائج.

الفرع الأول :الإجراءات المتبعة للحصول على شهادة التقسيم

تحضر طلب شهادة التقسيم و تسلم حسب نفس الأشكال المتبعة بخصوص رخصة التجزئة حسب نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي19/15، إذ يقدم الطلب من المالك أو من ينوب عنه إلى الجهة الإدارية المختصة و يرفق الطلب بملف يعده مكتب الدراسات ،يحتوي على تصاميم و مخططات تسمح بالتعرف على العقار و تحديد موقعه للتعرف على قواعد التهيئة الخاصة به مقابل وصل إيداع وهذا حسب ما نصت عليه المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها .

أولا :محتويات الملف

للحصول على شهادة التقسيم يتقدم مالك العقار أو موكله بطلب شهادة التقسيم و التوقيع عليه و يجب على المعني أن يدعم طلبه للحصول على شهادة التقسيم بما يلي :

نسخة من عقد الملكية العقار أو بتوكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 و المتضمن القانون المدني .

وإما بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا [1]

على أن يشتمل الملف على الوثائق التالية :

01- تصميم الموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع

02- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 تشتمل على البيانات التالية :

- حدود القطعة الأرضية و مساحتها.

- مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحة الأرضية و المساحة الإجمالية الأرضية و المساحة المبنية من الأرض.

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

- اقتراح تقسيم المساحة الأرضية .

[1] - أنظر المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

- تخصيص القطعة الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم [1] .

- يرسل طلب شهادة التقسيم و الوثائق المرفقة في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود القطعة الأرض، و يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم بعد التحقق في الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه.[2]

ثانيا : تسليم شهادة التقسيم

إن تسليم قرار شهادة التقسيم يكون إما من اختصاص :

رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية أو باعتباره ممثلا للدولة ، و ذلك بعد إرسال نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية ، و ذلك لإبداء الرأي بالموافقة أما إذا تصرف باعتباره ممثلا للبلدية فإنه في هذه الحالة تكلف المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية باسم البلدية بتحيز الملف ،هذا مع ضرورة إرسال نسخة من الملف إلى مصلحة الدولة مكلفة بالتعمير على مستوى الولاية كما قد يكون تسليمها من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.[3]
و مهما تكن الجهة المختصة ،عليها أن تبلغ شهادة التقسيم خلال شهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب.[4]

كما تحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم بثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها [5]

تجدر الإشارة إلى أن المشرع لم ينص على إمكانية إثارة طعون ضد قرارات الجهة المختصة بشأن شهادة التقسيم في حالة رفض منحها و كذا إشكالية صمت الإدارة و مدى تفسير هذا الموقف السلبي لها.[6]

---

[1]- أنظر المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها .
[2] - أنظر المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها .
[3] - جبري محمد ،المرجع السابق ، ص 106 و 107 .
[4] - أنظر المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.
[5] - أنظر المادة 39 من المرسوم التنفيذي 19/15 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.
[6] - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها (دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بقرارات مجلس الدولة) ،الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر و التوزيع ،الجزائر ،2005.

الفرع الثاني :الآثار المترتبة عن شهادة التقسيم

إن شهادة التقسيم إلزامية لكل مالك عند تصرفه في أي جزء مفرز من ملكيته المبنية بعقد رسمي أمام الموثق مثلا ،باعتباره محرر كافة العقود التي تخص التصرفات العقارية القانونية ،لأن هذا التقسيم في حد ذاته سيكون موضوع عقد أمام الموثق يسمى إيداع وثائق التقسيم لإعطاء المالك عقد ملكية جديد يثبت ملكية للعقارات الناتجة عن التقسيم بمواصفاتها و مشتملاتها و حدودها الجديدة وبالتالي حقه في الانتفاع [1] بكل الطرق القانونية و منها عملية البناء لنفسه على القطاع المعد و من ثم حق التصرف في كل جزء بمعزل عن الأخر.[2]

ومن هنا يظهر جليا أهمية شهادة التقسيم ، في كونها تبسط المعاملات القانونية لتسهيل تحديد قيمة التسجيل و الشهر، و هذا ما يبين بأن عملية تقسيم البنايات إلى حصص و يكون في جدول وصفي لتقسيم يكون في جدول وصفي للتقسيم يكون وفقا لقانون الملكية المشتركة ، إذ أن هذه الشهادة ملزمة لكل مالك يريد التعرف على الأجزاء المفرزة للتأكد من احترامه لمقتضيات البناء و التعمير.[3]

كما أن هذه الشهادة تعطي قيمة مالية للعقار، فكلما وجدت هذه الشهادة زادت قيمته المالية مما يسهل على المالك الحصول على الائتمان المطلوب فينال العروض التي يحتاج إليها في مقابل رهن العقار أو بشأن نزع التأمين عليه و يترتب على هذا تنشيط الائتمان العقاري و بالتالي استثمار الأموال العقارية مما يزيد في الدخل القومي للبلاد [4] ، كما يتضح جليا أن أهمية شهادة التقسيم تعمل على تسهيل المعاملات العقارية مما يترتب عليها تسهيل من الناحية الاقتصادية و المالية .

---

[1]- تعرف المادة 936 من القانون المدني ، حق الانتفاع بأنه حق عيني يتعلق باستعمال شيء يخص الغير و استغلاله و يسقط حتماً بموت المنتفع.

[2] - فتحي رحمون و آخرون ،أدوات التعمير الفردي في التشريع الجزائري ، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الليسانس ،تخصص عقاري ، كلية الحقوق ،جامعة المدية ،السنة الجامعية 2011/2010 ، ص 30.

[3] - فرج مسعود ،آليات التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري ،مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر ،كلية الحقوق ، جامعة المدية ،السنة الجامعية 2014/2011 ، ص 60.

[4] - جمال بوشنافة ،المرجع السابق ، ص 36 .

المبحث الثالث: شهادة المطابقة

تخول رخصة البناء الترخيص بتشييد البنايات ، لكن هذا لا يعني أنها تثبت إنجازها ومطابقتها للمعايير التقنية، فتوفر هذه الأخيرة يتطلب مراعاة ما تفرضه شهادة المطابقة للحصول على بناء مشيد على وجه قانوني وإنجاز تام[1].

المطلب الأول: مفهوم شهادة المطابقة

يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء وأشغال التهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء[2] ، فهي ملازمة لرخصة البناء.

الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة

تطبيقا لأحكام المادة 75 من القانون رقم 29/90 ، يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال التهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء [3] .

و عليه فإنه يمكن القول بأنه يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة [4] بحيث أن شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور

أو المستخدمين إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية أو تربوية أو خدمات أو صناعة أو تجارة مع مراعاة الخاصة باستغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية.

والواقع أن السبب في عدم حصول الملاك على شهادة المطابقة هذه والذين انتهوا من أشغال البناء وشرعوا في استغلاله أنهم 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

(1)- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 145 .
(2)- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة ، الطبعة السابعة، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 103 .
(3) - أنظر المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها .
(4)- دوار جميلة ،الملتقى الوطني حول اشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر 2013 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، ص 03 .

سيكتشفها التقنيون عن المعاينة التي ساهم إليها المعني بطلبه لهذه الشهادة وبالتالي يكون منجز البناء قد جنى على نفسه [1] .

الفرع الثاني: خصائص شهادة المطابقة

تعتبر شهادة المطابقة بمثابة رخصة للسكن إذا كانت البناية معدة للسكن وترخص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كانت البناية معدة لوظائف اجتماعية تربوية، كما أن لها الدور في إحداث التناسق العمراني ، ومنه يبرز الدور الكبير الذي تلعبه الدولة من خلال تجنيب القائم بالبناء من الوقوع في الأضرار الناتجة عن عدم مطابقة البناء كما هو وارد قانونا، كما تتولى هذه الشهادة ما يسمى بالرقابة البعدية لأشغال البناء وتوليها العناية اللازمة ، ولعل الدليل على أهمية هذه الشهادة ما خصصه المشرع في المواد من 54 إلى 60 القسم الثاني من القانون 29/90، ويمكن القول أن مثل هذه الشهادة تبرز المظهر الجمالي من خلال سن نصوص قانونية ردعية وهو ما أفصحت عنه المادة الأولى منه صراحة...الخ[(2)].

المطلب الثاني :إجراءات الحصول على شهادة المطابقة

كون أن شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف إجتماعية و تربوية أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة ، فإن الحصول عليها لن يتأتى إلا بالمبادرة بطلب الحصول عليها ثم التحقيق فيها بواسطة اللجان المختصة وصولا إلى إصدار التصريح بالمطابقة أو الرفض

الفرع الأول : مراحل إعداد شهادة المطابقة

طبقا لنص المادة 75 من القانون رقم29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، فإنه وبمجرد انتهاء أشغال البناء يتم إعداد المطابقة لأشغال البناء مع رخصة البناء بشهادة المطابقة ، وذلك من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي ، و قد وردت هذه الشروط بالمواد من 54 إلى 60 من القانون رقم 29/90 و المتعلق بالتهيئة و التعمير .

(1) - عبد الرحمان عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 633.

(2) - زاوي حكيم ، مداخلة بعنوان شهادة المطابقة كآلية قانونية لتحقيق التهيئة العمرانية ، الملتقى الوطني الرابع حول التهيئة العمرانية في الجزائر (واقع و آفاق) ، كلية الحقوق ، جامعة سكيكدة ، ماي 2010 ، ص 03 .

أولا : تقديم الطلب

يتعين على المستفيد من رخصة البناء وعند انتهاء الأشغال المتعلقة بذلك (أشغال التهيئة) التي يتكفل بها، إن اقتضى الأمر لذلك استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجز مع أحكام رخصة البناء ويتم ذلك عن طريق تصريح يعد في نسختين ويشهد على الانتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال السكني و محضر تسليم الأشغال معدا من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء بالنسبة للتجهيزات و البنايات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنايات المستقبلة للجمهور ذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل ايداع يسلم في نفس اليوم أي خلال أجل ثلاثين يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال[1]. وترسل نسخة من هذا التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة .

وفي حال عدم إيداع التصريح بانتهاء الأشغال حسب الشروط والآجال السالفة التي يمكن بغيابها الإستناد إلى تاريخ الإنتهاء من الأشغال تبعا لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء تجري عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة .

ثانيا: دراسة الطلب

تتم دراسة الطلب من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي ومصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وممثل عن المالح المعنية لا سيما الحماية المدنية و تتناول مراقبة المطابقة التحقق من مدى مطابقة الأشغال مع أحكام رخصة البناء فكذا أشغال التهيئة التي يتكفل بها المستفيد من رخصة البناء.

وتجتمع لجنة مراقبة المطابقة بناءا على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بعد استشارة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بشان المصالح التي يتم استدعائها و ذلك في أجل ثلاثة أسابيع بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال إن حصل ذلك ، و يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المطابقة و ذلك قبل ثمانية أيام على الأقل [2] ، و يتعين على السلطة التي يرفع اليها هذا الطعن أن تبلغ قرارها خلال الشهر الموالي و إلا فشهادة المطابقة تعد بمثابة شهادة ممنوحة .

[1] - أنظر المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها .
[2] - أنظر المادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

ثالثا : الفصل في الطلب

على إثر المطابقة يعد محضر الجرد و يذكر فيه جميع الملاحظات و يبرز فيه رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها أما اذا ما أفرزت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفق أحكام رخصة البناء تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة ، وأنه يجب عليه القيام بأشغال تجعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها و تحدد أجلا للمعني لا يمكن أن يتجاوز ثلاثة أشهر للقيام بإجراء المطابقة و بعد انقضاء هذا الأجل تسلم السلطة المختصة بناءا على اقتراح من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية شهادة المطابقة إن فصل في ذلك أو رفضها عند الإنقضاء.[1]

الفرع الثاني : النطاق الموضوعي لشهادة المطابقة

بالرجوع إلى النصوص التي تنظم أحكام شهادة المطابقة فإننا نجدها تتطرق إليها بدقة ، كما تم إحالتها إلى الأحكام المتعلقة برخصة البناء و هو ما يفهم من خلال المادة 63 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، و بذلك يمكن استقراء النطاق الموضوعي لها من خلال تفحص مجالات منح رخصة البناء التي تولت بيان القاعدة العامة المتمثلة في خضوع جميع مشاريع البناء إلى رخصة من الجهة المختصة و استثناءا هناك بعض المشاريع لا تسلم ذلك .

أولا :البنايات الخاضعة للشهادة المطابقة

بالرجوع إلى أحكام المادة 52 من القانون 29/90 و التي أقرت بأنه :"تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها و لتمديد البنايات الموجودة أو لغير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية و لإنجاز جدار طلب للتدعيم أو التسييج....".

وما يمكن ملاحظته من خلال هذه المادة هو أن مجالها موسع بالنظر إلى عبارة تحويل فكل عملية يقصد، من ورائها بناء أو تهيئة أو زيادة في البناء السابق يخضع لشهادة المطابقة.[2]

ثانيا :البنايات المستثناة من الخضوع لشهادة المطابقة

قبل التطرق للبنايات التي تخرج عن ضرورة خضوعها لفكرة المطابقة نقول أن هناك من عمليات التعمير التي تتقيد بضرورة الترخيص من الوزارات المعنية خاصة في المناطق الساحلية أو الأثرية وفقا

[1] - أنظر المادة 67 الفقرة2 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها
[2] - حكيم زاوي ، المرجع السابق ، ص 4.

للقانون السالف ذكرها تبعا لما يستلزم من دراسته التأطير ،كما هو الحال بالنسبة للمنشآت المصنفة طبقا للمادة 15 من القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة .

أما فيما يخص الحالات التي لا يسوغ فيها تقديم أي رخصة و من ثم شهادة المطابقة نجسد في العديد من القوانين بداية بقانون التوجيه العقاري الذي لا يسمح بإنشاء بنايات على أراضي فلاحية إلا إذا كانت من أجل غرض شخصي للمالك.

كما نجد القانون رقم 90-29 و المتعلق بالتهيئة و التعمير يستثني بعض البنايات التي تعتبر بها صفة السرية لكونها تابعة للجيش أو لمصالح الدفاع عموما [1] و قد جسدت هذا الاتجاه أيضا المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 19/15 بقولها :".....و لا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني و تشمل الهياكل العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات . "

المطلب الثالث : المنازعات المتعلقة بشهادة المطابقة

تثير شهادة المطابقة منازعات منها ما يختص بها القضاء الجزائي و منها ما يختص بها القضاء الإداري سنحاول التفصيل من خلال تقسيم المطلب إلى فرعين :

الفرع الأول :المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

إن المنازعات التي تثور بشأن شهادة المطابقة عديدة و التي يعود الإختصاص فيها إلى القضاء العادي وبالأخص القضاء الجزائي .

و بهذا الصدد فإنه يمكن أن يكون صاحب البناء محلا للمتابعة الجزئية وفقا للمادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، و ذلك في حال ما إذا إنجر عن عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال المتعلقة بالبناء طبقا للتصاميم المصادق عليها و وفق أحكام رخصة البناء ، و بهذا الخصوص فإن السلطة المختصة تعلم المعني بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة وأنه يجب عليه العمل على جعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها بالتصاميم المصادق عليها و حسب الأحكام المطبقة .

بالموازاة تذكر السلطة المختصة المعني بالعقوبات المقررة بموجب القانون رقم 29/90 والمتعلق بالتهيئة و التعمير ، على أن يحدد له أجل لا يمكن أن يتعدى مدة ثلاثة أشهر للقيام بإجراء المطابقة

[1] - حكيم زاوي ،المرجع السابق ،ص 05.

وبعد انقضاء هذا الأجل يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي في حال ما إذا إقتضى الأمر ذلك ، على أن يشرع في الملاحقات القضائية طبقا لأحكام المادة 78 من القانون رقم 90-29 و المتعلق بالتهيئة والتعمير .

وبالعودة للقانون 90-29 نجد المادة 77 تحدد العقوبات على النحو الآتي : " يعاقب بغرامة تتراوح ما بين3.000 دج و300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه..."، بينما المادة 76 مكرر 05 من القانون رقم 05/04 المعدل و المتمم للقانون رقم 29/90 و المتعلق بالتهيئة و التعمير رتبت إمكانية القضاء بهدم المنشآت غير المطابقة.

الفرع الثاني :المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

يختص القضاء الإداري بالنظر في دعوى إلغاء في حالة رفض تسليم شهادة المطابقة فإن قرار الإدارة المتضمن رفض المطابقة يكون محل دعوى إلغاء أمام المحكمة الإدارية إذا كان مصدر القرار هو رئيس البلدية أو الوالي ،حيث ترفع الدعوى حسب القواعد العامة و هو شهران من تاريخ تبليغ القرار ، و في حالة إلغاء قرار الرفض فإنه بإمكان المعني تجديد طلبه أما نفس الجهة التي رفضت تسليمه و إذا رفضت دون تسبيب فبإمكانه رفع دعوى التعويض أو دعوى القضاء الكامل يطلب فيه إلزام الإدارة بتسليم الشهادة و تكون هذه الدعوى مرفوقة بالقرار القضائي المتضمن إلغاء قرار الرفض – رفض تسليم شهادة المطابقة – و الذي يثبت عدم مشروعيته و على أساسه يمكن تأسيس خطأ الإدارة والمطالبة بالتعويض عن التأخير في استغلال المبنى .

خلاصة الفصل الثاني

من خلال ما سبق التطرق إليه يتضح لنا أن شهادات التعمير تصدر في شكل قرارات إدارية فردية مثلها مثل باقي الرخص حيث تعتبر وسائل ضرورية تحاول السلطات الإدارية المختصة بلوغ هدفها في تنظيم النسق العمراني و النهوض بالمحيط و جعله على أحسن وجه للمساهمة في تحقيق تنمية بيئة مستدامة و تراث العمران يتماشى مع متطلبات العصر العمرانية و كل ذلك من خلال استحداث هذه الشهادات (شهادة التعمير ، شهادة التقسيم ، شهادة المطابقة) بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليم ذلك و الذي ألغى المرسوم التنفيذي رقم 176/91 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة ، شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك

فمن خلال تنظيمه الجديد عبر المرسوم السابق الذكر فقد لاحظنا نوعا من الصرامة سواء في منح هذه الشهادات أو في السهر على حسن تطبيقها و العمل بها ، إذ لا بد من استصدارها للسيطرة بقدر الإمكان على جملة المخالفات التي تمس الجانب الحضري.

خاتمة

تبين لنا في ختام دراستنا أن المشرع الجزائري يسعى إلى تنظيم عملية التعمير بتجديد الآليات القانونية المذكورة سابقا ، حيث أنها لم تصدر دفعة واحدة و إنما صدرت تباعا في مجموعة قانونية متنوعة ، إلا أن العناصر الأساسية في هذا التنظيم عرفت الإنطلاقة الفعلية لها و بمظاهرها الفعلية خاصة مع صدور قانون التوجيه العقاري رقم (25/90) في إطار التوجه الجديد للدولة الجزائرية ، وكذلك القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، الذي يعتبر القاعدة العامة إلى جانب مراسيمه التنفيذية لا سيما المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 15 جانفي 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، و الذي يشمل كل ما يتعلق بالقرارات الفردية سواءا الرخص (رخصة التجزئة ، رخصة البناء ورخصة الهدم) حيث تعتبر بمثابة قرارات إلزامية لا يمكن القيام بأي عمل من أعمال التجزئة ، البناء أو الهدم إلا بعد الحصول عليها، كما لا تخلو هذه الرخص من الخلافات التي تثور في شأنها والتي ينظر فيها القضاء بشقيه (العادي والإداري)

إضافة إلى الشهادات والمتمثلة في شهادة التعمير ، شهادة التقسيم و شهادة المطابقة ، والتي تلعب دورا هاما في مجال التهيئة و التعمير في الجزائر و يمكن اعتبارها كوسيلة إدارية وقانونية لضبط التغيير في النسيج العمراني ، إذ تعتبر شهادة المطابقة مثلا بمثابة الرقابة اللاحقة على أعمال البناء .

إن إلغاء المرسوم التنفيذي رقم176/91 المتعلق بتحديد كيفيات تحضير شهادة التعمير ، ورخصة التجزئة شهادة التقسيم رخصة البناء ، شهادة المطابقة رخصة الهدم و تسليم ذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15 دليل على أن المشرع الجزائري في إطار تطبيقه للقواعد العامة و رغم التحسن الذي صاحب ذلك إلا أن ذلك قد اقترن بعدة نقائص و عراقيل واجهت الإدارة المختصة بمنح هذه الرخص و الشهادات أثناء أداء مهمتها ، حيث أن المخالفات العمرانية لا تزال قائمة بالنسبة للمواصفات العمرانية المحددة و هذا بسبب قلة المراقبة التقنية أو قلة الوعي المدني في مجال العمران الأمر الذي دفع بالمشرع الجزائري إلى تجديد المنظومة القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير ، لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، الذي لا يزال سريانه في طور التطبيق لهذا فإن نتائجه في مجال العمران ستكون مستقبلية ، خاصة و أن هذا المرسوم التنفيذي قد خفض من آجال استصدار رخص وشهادات التعمير الفردي مقارنة بالمرسوم التنفيذي رقم 176/91 الملغى، و استحدث ما يعرف بالشباك الوحيد على مستوى كل من البلدية و الولاية .

و في الأخير نقترح مجموعة من الإقتراحات نوجزها فيما يلي :

- محاولة زيادة الوعي الشعبي بمخاطر البناء الفوضوي .

- تفعيل دور شرطة العمران من أجل القضاء على البناء الفوضوي .

- القيام بالبرامج التحفيزية للمحافظة على النسق و نظافة العمران .

قائمة المراجع

أولا/ قائمة الكتب

1- إسماعين شامة ،النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دراسة وصفية تحليلية ، دون رقم الطبعة ، دار هومة الجزائر ، سنة 2000.

2- أعمر يحياوي ، منازعات أملاك الدولة ، دون رقم الطبعة ، دار هومة ،الجزائر ،سنة 2004 .

3- عزري الزين ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ،دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بقرارات مجلس الدولة ، الطبعة الأولى ، دار الفجر للنشر و التوزيع ،الجزائر ، سنة2005.

4- عزري الزين ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، الطبعة الأولى ، دار الفجر للنشر والتوزيع ، مصر ، 2005 .

5- جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دون رقم الطبعة ،دار الخلدونية ، الجزائر، سنة 2006 .

6- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة ، الطبعة السابعة، دار هومة، الجزائر،سنة 2009.

ثانيا /الرسائل و المذكرات

أ- رسائل الدكتوراه

1-عزري الزين ، منازعات القرارات الإدارية في مجال العمران ، أطروحة الدكتوراه في القانون ، كلية الحقوق ، جامعة منتوري ، قسنطينة.

2-عبد الرحمن عزاوي ،الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، أطروحة الدكتوراه في القانون العام كلية الحقوق ،جامعة الجزائر ،السنة الجامعية 2006/2005 .

ب - رسائل الماجستير

1-زهيرة ذبيح ، أزمة البنايات اللاشرعية و طرق معالجتها ، مذكرة ماجيستير في القانون ، فرع ادارة و مالية ، كلية الحقوق و العلوم الإدارية، جامعة الجزائر ، السنة الجامعية 2001/2000 .
2 - محمد جبري ، التأطير القانوني في ولاية الجزائر ، مذكرة ماجستير ، فرع الإدارة و المالية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، السنة الجامعية 2000 /2001 .

3 - منصور مجاجي ، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير فرع القانون العقا ري و الز راعي ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب ، البليدة ، السنة الجامعية 2001/2000 .

4- سميحة حنان خوادجية ، قيود الملكية العقارية الخاصة ،مذكرة ماجستير في الحقوق ،فرع القانون الخاص،قسم القانون العقاري ،كلية الحقوق جامعة قسنطينة ،السنة الجامعية 2008/2007.

5-كمال تكواشت ،الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر ، مذكرة ماجستير فرع القانون العقاري ، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، السنة الجامعية 2008 / 2009 .
6- عبد الله لعويجي ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون إداري و إدارة عامة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، السنة الجامعية 2011 /2012 .

ج- مذكرات الماستر

1-مسعود فرج ، آليات التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري ، مذكرة التخرج لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس ، المدية ،السنة الجامعية 2012/2011.

2- غنية سطوطح ، رخصة التجزئة في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج للحصول على شهادة الماستر كلية الحقوق ، جامعة الدكتور يحي فارس ، المدية ، 2012/2011.

د-رسائل ليسانس

1-فتحي رحمون ،أدوات التعمير الفردي في التشريع الجزائري ، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الليسانس ،تخصص عقاري ، كلية الحقوق ،جامعة المدية ،السنة الجامعية 2011/2010 .

2-كريمة صوالحي ، قواعد التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري و ضمانات احترامها ، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ليسانس تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة الدكتور يحي فارس ،المدية ، السنة الجامعية 2011.

ثالثا/ النصوص التشريعية و التنظيمية

أ-القوانين

1- القانون رقم 12/84 المؤرخ في1984/06/23 المتضمن النظام العام للغابات ، الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 1984 .

2-القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 49 لسنة 1990 .

3-القانون رقم 29/90 المؤرخ في 2 ديسمبر 1990 و المتعلق بالتهيئة والتعمير ، الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 1990.
4-القانون رقم 01/03 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة ، الجريدة الرسمية العدد 11 لسنة 2003 .
5-القانون رقم 03/03 المؤرخ في 2003/02/17 و المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية

الجريدة الرسمية العدد 11 لسنة 2003 .

6-القانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 المعدل و المتمم للقانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية العدد 51 لسنة 2004 .

7-القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية،ج ر عدد الجريدة الرسمية العدد 21 لسنة 2008 .
8-القانون 15/08 المؤرخ في 5 جويلية 2008 ، يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها

الجريدة الرسمية العدد 44 لسنة 2008 .

ب-الأوامر

1-الأمر رقم 67/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأرض لأجل البناء ، الجريدة الرسمية العدد 8 لسنة 1975 .

2-الأمر 75/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية العدد 68 لسنة 1975 .

ج-المراسيم

1-المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن إجراءات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، الجريدة الرسمية العدد 21 لسنة 1983 و الملغى بموجب القانون 02/07 المتضمن قانون التحقيق العقاري المؤرخ في 27 فيفري 2007 والمتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، الجريدة الرسمية العدد 15 لسنة 2015 .
2-المرسوم التنفيذي رقم 86/07 المؤرخ في 2007/03/11 المتضمن تحديد كيفيات اعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع و المواقع السياحية ، الجريدة الرسمية العدد 17 لسنة 2007 .

3-المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في25 يناير 2015 ، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، الجريدة الرسمية العدد 7 لسنة 2015 .

رابعا/ المداخلات

1 - عايدة مصطفاوي ، مداخلة بعنوان رقابة تنفيذ رخصة البناء ، الملتقى الوطني الرابع حول التهيئة العمرانية في الجزائر (واقع و آفاق) ، كلية الحقوق ، جامعة سكيكدة ، ماي 2010 .

2 - زاوي حكيم ، مداخلة بعنوان شهادة المطابقة كآلية قانونية لتحقيق التهيئة العمرانية ، الملتقى الوطني الرابع حول التهيئة العمرانية في الجزائر (واقع و آفاق) ، كلية الحقوق ، جامعة سكيكدة ، ماي 2010.

3 - دوار جميلة ،الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ،سنة 2013.

خامسا/المجلات

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

2-عزري الزين ،إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري ، مجلة المفكر العدد الثالث ، جامعة خيضر بسكرة ،فيفري 2008 .

3-رمزي حوحو ، رخصة البناء و إجراءات الهدم في التشريع الجزائري ، مجلة المفكر ، العدد الرابع جامعة خيضر ، بسكرة .

فهرس العناوين	الصفحة
مقدمة	أ- ب -ج
الفصل الأول :رخص التعمير الفردي في التشريع الجزائري	04
المبحث الأول :رخصة التجزئة	05
المطلب الأول :مفهوم رخصة التجزئة	05
الفرع الأول :تعريف رخصة التجزئة	05
الفرع الثاني :خصائص رخصة التجزئة	06
الفرع الثالث :نطاق تطبيق رخصة التجزئة	06
المطلب الثاني :إجراءات إصدار رخصة التجزئة	13
الفرع الأول :إيداع الطلب	13
الفرع الثاني :التحقيق في الطلب	14
الفرع الثالث :مضمون القرار الصادر في منح رخصة التجزئة	16
المطلب الثالث :المنازعات المتعلقة برخصة التجزئة	17
الفرع الأول :المنازعات التي يختص بها القضاء العادي	17
الفرع الثاني :المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري	18
المبحث الثاني :رخصة البناء	18
المطلب الأول :مفهوم رخصة البناء	18
الفرع الأول :تعريف رخصة البناء	19
الفرع الثاني :خصائص رخصة البناء	20
الفرع الثالث :نطاق تطبيق رخصة البناء	23
المطلب الثاني :إجراءات منح رخصة البناء	26
الفرع الأول :الإجراءات الخاصة بطلب رخصة البناء	26
الفرع الثاني :مضمون طلب رخصة البناء	27

الفرع الثالث :كيفية إصدار و منح قرار رخصة البناء	28
المطلب الثالث :المنازعات المتعلقة برخصة البناء	34
الفرع الأول :المنازعات التي يختص بها القضاء العادي	34
الفرع الثاني :المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري	38
المبحث الثالث :رخصة الهدم	39
المطلب الأول :مفهوم رخصة الهدم	39
الفرع الأول :تعريف رخصة الهدم	39
الفرع الثاني :خصائص رخصة الهدم	40
الفرع الثالث :دوافع إحداث رخصة الهدم و نطاق تطبيقها	40
المطلب الثاني :إجراءات منح رخصة الهدم	41
الفرع الأول :مضمون ملف رخصة الهدم	41
الفرع الثاني :التحقيق في الملف	42
الفرع الثالث :إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم	43
المطلب الثالث :المنازعات المتعلقة برخصة الهدم	44
الفرع الأول :المنازعات التي يختص بها القضاء العادي	45
الفرع الثاني :المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري	45
خلاصة الفصل الأول	46
الفصل الثاني :شهادات التعمير الفردي في التشريع الجزائري	47
المبحث الاول :شهادة التعمير	48
المطلب الأول :مفهوم شهادة التعمير	48
الفرع الأول :تعريف شهادة التعمير	48
الفرع الثاني :محتوى شهادة التعمير	49
المطلب الثاني :إجراءات منح شهادة التعمير	50

الفرع الأول :إيداع الطلب و مضمونه	50
الفرع الثاني :الجهات المختصة بإصدار شهادة التعمير	50
المطلب الثالث :المنازعات المتعلقة بشهادة التعمير	51
الفرع الأول :منازعات الإلغاء	52
الفرع الثاني :دعوى التعويض	52
المبحث الثاني :شهادة التقسيم	53
المطلب الأول :مفهوم شهادة التقسيم	53
الفرع الأول :تعريف شهادة التقسيم	53
الفرع الثاني :خصائص شهادة التقسيم	54
المطلب الثاني: إجراءات الحصول على شهادة التقسيم و الآثار المترتبة عليها	55
الفرع الأول: إجراءات الحصول على شهادة التقسيم	55
الفرع الثاني: الآثار المترتبة على شهادة التقسيم	57
المبحث الثالث :شهادة المطابقة	58
المطلب الأول :مفهوم شهادة المطابقة	58
الفرع الأول :تعريف شهادة المطابقة	58
الفرع الثاني: خصائص شهادة المطابقة	59
المطلب الثاني : إجراءات الحصول على شهادة المطابقة	59
الفرع الأول :إجراءات مطابقة البنايات	59
الفرع الثاني :النطاق الموضوعي لشهادة المطابقة	61
المطلب الثالث :المنازعات المتعلقة بشهادة المطابقة	62
الفرع الأول :المنازعات التي يختص بها القضاء العادي	62
الفرع الثاني :المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري	63
خلاصة الفصل الثاني	64

خاتمة	66-65
قائمة المراجع	70-67