وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة يحيى فارس بالمدية

كلية الحقوق و العلوم السياسية

مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

بعنوان:

الشباك الوحيد كآلية لتحضير عقود التعمير

من إعداد الطالبين:

- سبـــتي محمد
- قندوزي نصر الدين

تحت إشراف الدكتور:

- بوضياف مصطفى

السنة الجامعية: 2021/2020

شكر وتقدير

الحمد لله رب العالمين، نحمده حمد الشاكرين، ونستجيب له استجابة الطائعين، والصلاة والسلام على سيدنا وحبيبنا و قدوتنا وشفيعنا وقرة أعيننا محمد صلى الله عليه وسلام.

فالحمد والشكر لله حمدا كثيرا على إتمام هذا العمل المتواضع، كما نتقدم بجزيل الشكر وعظيم الامتنان إلى أستاذنا الفاضل: مصطفى بوضياف، لقبوله الإشراف على هذه المذكرة، وعلى مساعداته المعنوية والعلمية وملاحظاته القيمة، التي أضاءت أمامنا سبل البحث ليصل عملنا هذا إلى ختامه.

كما لا يفوتنا في هذا المقام، أن نقدم بجزيل الشكر إلى كل الأساتذة وكل من ساعدنا في انجاز هذا العمل، والى زملائي في العمل، ويطيب لنا تقديم خالص الشكر والتقدير لأعضاء لجنة المناقشة على تفضلهم بقبول فحص وتدقيق هذه المذكرة.

نسأل الله أن يحفظهم وأن يجازيهم خيرا.

إهداء

اهدي ثمرة جهدي إلى أعز ما أملك والدتي و والدي رحمهما الله وادخلهما جنة الفردوس " وَقُلْ رَبِّي ارْحَمْهُمَا كَمَا رَبَّيَانِي صَغِيرًا" .

وإلى من ساندتني في درب الحياة زوجتي أم أولادي

والى أغلى ما في الوجود .....

أبنائي" محمد إسلام ، مرام قاطمة الزهراء ، محمد عبد المجيد ، محمد معتصم ، ابتهال" حفظهم الله ورعاهم

والى إخوتي وأخواتي

والى أصدقائي الأوفياء

- محمد -

إهداء

إلى من أوصاني الله بهما برا وإحسانا أمي أطال الله
في عمرها و أمدها بالصحة و العافية .

إلى اقرب الناس إلى قلبي أختي وإخوتي

إلى أم أبنائي ريان و رنيم

إلى صديقي و رفيق دربي محمد سبتي

إليكم جميعا اهدي هذه المذكرة .

مقـدمة

تسعى الدولة الجزائرية كباقي دول العالم ، لتحسين العمران ومنحه النسق الجمالي، نظرا لأهمية وضرورة التنظيم في المجال العمراني ، نتيجة المتغيرات العديدة في التركيبة الاجتماعية، والزيادة الضخمة في عدد السكان وتزايد الحاجة إلى الخدمات الحضارية المتطورة كمّا ونوعا، ومن ثمّ متابعة سير المرافق العامة والخدمات المحلية بانتظام باضطراد مع التنسيق بين الجهات المعنية على حل مشاكلها ، وعليه نجد أن الجزائر تحتوي على ترسانة كبيرة و عدد هائل من القوانين المنظمة لميدان البناء والتعمير تدل على أهمية هذا الأخير والمكانة البارزة التي يحتلها ، والأهمية الكبرى التي توليها له الدولة، إذ تسعى في كل مرة إلى إيجاد إستراتيجية فعالة من أجل التحكم في هذا الميدان، بل أسهمت ا زيد التشريعات المتصلة بالمادة العمرانية في توسع في مجالات العمران، وهو الأمر الذي يؤكد حقيقة مفادها تزايد تدخل الدولة في ميدان التعمير عن طريق سن قوانين ومراسيم تنفيذية لما تتضمنه من شروط وقيود تتعلق بسلامة المواطنين وأمنهم وصحتهم، لكن واقع التعمير في الجزائر يشهد العديد من المخالفات نتيجة التعامل العشوائي للمواطن مع الأرض والتي أدت إلى ظهور ما يسمى بالبنايات الفوضوية وظهور مدن وأحياء تفتقر إلى أدنى قواعد التهيئة العمرانية والصحية، ودون احترام لأدنى المقاييس والشروط المطبقة في مجال البناء والتعمير بالإضافة إلى ما عرفته البلاد من كوارث طبيعية (فيضانات باب الواد 2001، زلزال بومرداس2003) والتي كشفت هشاشة النسيج العمراني نتيجة ما أحدثته من أضرار في الأرواح البشرية وحجم البنايات المنهارة، ناهيك عمّا يعانيه منه العقار ألفلاحي والمناطق المحمية، حيث حوّلت آلاف الهكتارات منها للتوسع الحضري وإقامة المشاريع الكبرى.

ومنه فان عقود التعمير هي من أهم الوسائل الإدارية التي تستعمله الإدارة لتنظيم المجال العمراني ، وضمان احترام المواطنين للأحكام القانونية المنصوص عليه في قانون التهيئة والتعمير ، كما تعتبر هذه العقود الوسيلة للحفاظ على النسق العمراني ، كونه من المعايير التي تفرضها الدولة داخل سلطتها في ميدان العمران ، ومدى نجا عتها في ترسيخ ثقافة عمرانية ، ونسق عمراني منسق ، إما عن طريق توعية المواطنين ، أو بسن قوانين تفرض عليهم أتباعها .

هذا وإذا كان المشرع قد أخضع جميع الأنشطة العمرانية لتراخيص وشهادات إدارية فإنه من حق الأفراد الحصول عليها وتكون الإدارة ملزمة بأن تقوم بواجبها اتجاه مختلف الطلبات في هذا الشأن[1]. ونظرا للانتشار غير المسبوق للبناءات الفوضوية والتوسع العمراني اللا محدود وكذا مباشرة أشغال البناء دون الحصول على رخصة مسبقة من الجهات الإدارية المختصة تدخل المشرع لتأطير النشاط العمراني للحد من هذه التصرفات اللامشروعة التي تساهم بشكل كبير في تشويه النمط المعماري، حيث قام بتنظيم

[1] - الزين عزري، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مقال منشور، مجلة الفكر، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثالث، د س ن، ص 10.

عملية التعمير من خلال فرض مجموعة من الرخص والشهادات التي تضمنها القانون رقم 29/90، ان القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير قد حدد القواعد الأساسية لتنظيم العمران بصفة عامة ، ومنه المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الذي يبين مختلف الشهادات والرخص التي يتم تحريرها وتسليمها من طرف رئيس البلدية إلى طالبيها وكذا القانون رقم: 15/08، المؤرخ في: 20 جويلية 2008، المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، غير أن المشرع وفقا للمرسوم التنفيذي 19/15 وحرصا منه على تحبين كيفيات تحضير وتسليم الشهادات والرخص طبقًا للمادة 84 قام بإلغاء جميع الأحكام المخالفة لهذا المرسوم لاسيما أحكام المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، والذي أصبح يطلق على هذه الرخص والشهادات تسمية "عقود التعمير"[1].

حيث كان لا بد من إعادة النظر في أحكام الرسوم 176/91 عن طريق إصدار المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، والذي عدل وتمم بالمرسوم التنفيذي 20-322 بعد ظهور بعض النقائص المسجلة عليه ، ومن أهم الإجراءات التي جاء بها المرسوم المعدل والمتم هو إنشاء الشباك الوحيد على مستوى كل بلدية ، ومقاطعة إدارية ، وولاية من اجل تحضير عقود التعمير.

وبنظرة سطحية وغير معمقة نرى أن استحداث هذه الشبابيك من شانه تبسيط الإجراءات الإدارية لتحرير عقود التعمير من جهة ومن جهة أخرى يدرك كل النقائص المطروحة كسلبيات على المرسوم التنفيذي 01-176 ، ومنه نطرح الإشكالية التالية :**ما مدى فعالية الشباك الوحيد كآلية جديدة لتحضير عقود التعمير ؟ وهل سيسمح بزرع ثقافة الحصول على عقود التعمير ؟**

وللإجابة على هذه الإشكالية تم الاعتماد على المنهج التحليلي الذي يعتمد على الاستنباط والتحليل والتفصيل وذلك من خلال تحليلنا للنصوص القانونية المتعلقة بموضوع الدراسة.

كان الهدف من دراسة هذا الموضوع توضيح الرؤية وإعطاء صورة للشباك الوحيد المستحدث على مستوى كل من البلدية المقاطعة الإدارية والولاية من اجل تحضير عقود التعمير، وأيضا تحليل النصوص القانونية التي تحكم نظام الترخيص لعقود التعمير باعتبار أن عقود التعمير هي الأداة المجسدة لقواعد العمران والوسيلة القانونية التي تضمن التوازن الضروري بين المصلحة العامة والمصالح الخاصة للمواطنين . ومن ابرز الصعوبات التي واجهتنا في هذا الموضوع المتواضع ، النقص الكبير في

[1] أنظر المادة 94 من المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 جانفي سنة 2015، المتضمن كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر، عدد 07 المؤرخة في: 12 فيفري2015 المعدل والمتمم بالمرسوم التنقيذي20-342.

المراجع المتخصصة إضافة إلى حداثة القوانين والنصوص المنظمة للموضوع ، على سبيل المثال المرسوم التنفيذي15/ 19المؤرخ في 25جانفي 2015 يحدد كتقيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، الجريدة الرسمية عدد 7 الصادرة بتاريخ 12 فيفري 2004 م . المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 342/20 المؤرخ قي 22 نوفمبر 2020 . الجريدة الرسمية عدد 71 الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 2020م.

وعلى ضوء أهمية الموضوع والإشكالية المثارة بشأنه وما يتطلب منا الوصول إلى إحاطة وافرة لعناصر الإشكالية توجب علينا تقسيم البحث إلى فصلين ، الفصل الأول بعنوان: ماهية الشباك الوحيد في مجال عقود التعمير، والهيئات الاستشارية في المناطق الخاصة ، والفصل الثاني :آلية تحضير عقود التعمير في إطار الشباك الوحيد.

الفصـــل الأول

ماهية الشباك الوحيد في مجال عقود التعميروالهيئات المتدخلة في المناطق الخاصة

الفصل الأول :ماهية الشباك الوحيد في مجال عقود التعمير، والهيئات الاستشارية في المناطق الخاصة.

باعتبار الهيئة المكلفة بدراسة طلبات عقود التعمير هي هيئة تقنية أكثر منها قانونية ، بحيث تتطلب مختصين ، أوكل لها مهمة دراسة طلبات عقود التعمير ، غير الهيئة أو الجهة الإدارية المختصة بإصدار القرار ، حيث استحدث المشرع الجزائري، هيئة تسمى **بالشباك الوحيد** سواء على مستوى البلدية ، أو على مستوى المقاطعة الإدارية أو على مستوى الولاية ، وهي السلطة المختصة بتحضير ودراسة عقود التعمير .

وتطبيقا للأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري العمل بها لاسيما المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في: 01/25/ 2015 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي :342/20 المؤرخ في:22 /2020/10 ، من أجل تبسيط إجراءات تسليمها عن طريق ما يسمى بالشباك الوحيد المستحدث سواء على مستوى البلدية أو مستوى الولاية مما يتيح للأجهزة الإدارية المختصة لمعاينة مخالفات العمران على أجمل وجه والتطبيق الصارم للقوانين والتشريعات المعمول بها للحد من كل أشكال ومظاهر البناء الفوضوي والتوسع العمراني المخالف للقانون وحتى يتمكن الشباك الوحيد من القيام بعمله بأكمـل وجه ، يقوم الشباك باستشارة الهيئات والمصالح وعليه تم تقسيم هذا المبحث إلى مبحثين المبحث الأول :ماهية الشباك الوحيد والذي ينقسم بدوره إلى ثلاثة مطـالب المطلب الأول تعريف الشباك الوحيد ، المطلب الثاني: تشكيلة الشباك الوحيد ومهامه ، المطلب الثالث: مزايا الشباك الوحيد

أما المبحث الثاني فهو الهيئات الاستشارية في المناطق الخاصة والذي يتكون بدوره من ثلاثة مطالب ، المطلب الأول: المناطق الفلاحية، المطلب الثاني :المناطق الغابية ، المطلب الثالث : المناطق السياحية .

المبحث الأول: ماهية الشباك الوحيد في مجال عقود التعمير.

لقد تم استحداث الشباك الوحيد لأول مرة بموجب المرسوم التنفيذي 15-19، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20- 342، حيث أن دراسة طلب جل عقود التعمير تتم على مستـوى هذا الشباك ، وليس على مستوى المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى البلدية ، عندما يكون اختصاص تسليم الشهادة او الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي ، و المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية عندما يكون الوالي أو الوزير المكلف بالعمران هو المختص بتسليم الرخصة أو الشهادة ، كما كان معمولا بــه في ظل المرسوم التنفيذي رقم 176/91 الملغى.

المطلب الأول:تعريف الشباك الوحيد .

إن المشرع الجزائري لم يعط تعريفا للشباك الوحيد ، إذ يحجم المشرع الجزائري غالبا عن إعطاء التعريفات ، بحيث يتركها للفقه، للخوض فيها ، واكتفى بتحديد تشكيلته وتحديد كيفيات سير عمله.

الفرع الأول: فكرة الشباك الوحيد.

إن تجربة الشباك الوحيد كانت معروفة في مجال الاستثمار ، من خلال الشبابيك الوحيدة الجوية ، ثم الشبابيك الوحيدة على مستوى الولايات ، حيث كان الغرض الأساسي منها ، هو تقديم تسهيلات للمواطنين الراغبين في الاستثمار ، وتقديم الدعم لهم ، من خلال إمكانية استخراج جل الوثائق المتعلقة بالاستثمار دون التنقل إلى المديريات والهيئات لاستخراج الوثائق المطلوبة في تلك الشبابيك، وعلى هذا الأساس ، جاءت الفكرة من تطبيقها في مجال عقود التعمير ، للتسهيل على المواطن عناء التنقل وربح الوقت.

للإشارة أن المشرع الجزائري، في ظل المرسوم التنفيذي 176/91 ، الذي كان ينظم إجراءات دراسة وتسليم كل الوثائق، والذي الغي بالمرسوم التنفيذي 19/15، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 342/20 ، حيث كان لازما على الجهات المختصة ، بتسليم الرخص والشهادات ، استشارة ومراسلة الهيئات المعنية كل على حدا ، حيث صارت كل هيئة تعيين ممثلا عنها لتمثيله في الشباك الوحيد في جلسات عمل وتشاور.

الفرع الثاني: التعريف الفقهي .

بسبب حداثة التجربة ، لم نقف عن اجتهادات فقهية ، أو دراسات تتمحور حول الشباك الوحيد ، حيث تكاد هذه التعاريف الفقهية أن تكون معدومة حيث يمكن تعريفه كما يلي :

" الشباك الوحيد هو هيئة تشاوريه ، مختصة في دراسة طلبات الرخص والشهادات العمرانية ، والتي يختص بتسليمها، كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي ، الوالي المنتدب ، الوالي ، الوزير المكلف بالعمران ، بحيث يتكون من أعضاء دائمين وأعضاء مدعو وين "[1]

" الشباك الوحيد هو الهيئة المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 342/20 ، والذي يمثل الهيئة المكلفة بتحضير ودراسة عقود التعمير ، إذ ينشا على مستوى كل بلدية بموجب قرار ممضي من طرف رئيس الدائرة المختص إقليميا ، بحيث يمكن له أن يجمع عدة بلديات من نفس الدائرة ، كما يتم فتحه على مستوى الدائرة بالنسبة للبلديات النائية [2]والتي تعرف كثافة سكانية ضعيفة، كما ينشا على مستوى المقاطعة الإدارية الذي يتم فتحه على مستوى المديرية المنتدبة المكلفة بالتعمير بموجب قرار ممضي من طرف الوالي المنتدب و المختص إقليميا ، أو على مستوى الولاية بموجب قرار ممضي من طرف الوالي المختص إقليميا"

المطلب الثاني: تشكيلة الشباك الوحيد ومهامه.

إن الشباك الوحيد المستحدث في ظل المرسوم التنفيذي 15-19 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342 هو عبارة عن تجميع لعدد كبير من الإدارات والمصالح في مكان واحد من اجل الحسم ، في أجال محددة في عدد من الملفات الخاصة بالمشاريع العمرانية ، حيث يعتبر وسيط مسهل لدراسة ملفات تراخيص وشهادات البناء، وعليه سنطلع على تشكيلته سواء كان بالنسبة للبلدية أو المقاطعة الإدارية أو الولاية.

الفرع الأول: تشكيلة الشباك الوحيد للبلدية.

عندما يكون تسليم عقود التعمير من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي ، لذات البلدية ، يتم دراسة الطلبات من طرف الشباك الوحيد للبلدية الذي يجتمع مرة واحدة كل 08 ايام ، في دورة عادية ، وفي دورات غير عادية ، بعدد المرات التي تقتضيها الضرورة.[3]

حيث بينت المادة 58 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342 تشكيلة الشباك الوحيد للبلدية ، والذي يتم إنشاؤه بموجب قرار صادر عن رئيس الدائرة المختص إقليميا ،

---

[1] عبد الله لعويجي ، دور الشباك الوحيد في تحسين الوسط الحضري ، مجلة الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة عباس لغرور، خنشلة العدد 10 جوان 2018 ، ص248.

[2]- انظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي15/ 19المؤرخ في 25جانفي 2015 المحدد كتقيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، الجريدة الرسمية عدد 7 الصادرة بتاريخ 12 فيفري 2004 م . المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 342/20 المؤرخ قي 22 نوفمبر 2020 . الجريدة الرسمية عدد 71 الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 2020.

[3]- انظر المادة 2 من نقس المرسوم.

حيث يتكون من أعضاء دائمين وأعضاء مدعوين[1].

أولا :الأعضاء الدائمين.

رئيس المجلس الشعبي البلدي ، أو ممثله،

- رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء او ممثله،
- رئيس منتشية أملاك الدولة أو ممثله،
- المحافظ العقاري المختص إقليميا او ممثله،
- مفتش التعمير،
- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله،
- رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله.

ثانيا: الأعضاء المدعو وين

يتكون الشباك الوحيد للبلدية من أعضاء مدعوين ، والذين يمثلون الشخصيات العمومية والمصالح التي يجب أن تبدي رأيها بشان طلبات عقود التعمير ، ويعود استدعاءهم للسلطة التقديرية لرئيس المجلس الشعبي البلدي ، إذا كان يرى أن استشارتهم أمر لزومي ، أو يمكن الاستغناء عنهم ، وذكرتهم المادة 2/58 ،حيث يمكن أن يكونوا حاضرين أو مثليين عند الاقتضاء من طرف:

- رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله،
- ممثل الحماية المدنية،
- ممثل مديرية البيئة للولاية
- ممثل مديرية السياحة للولاية،
- ممثل مديرية الثقافة للولاية،
- ممثل مديرية الصحة والسكان للولاية،
- ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونلغاز).

كما يمكن للشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله.

الفرع الثاني : مهام الشباك الوحيد للبلدية وسير عمله.

إن استحداث الشباك الوحيد على مستوى البلدية ، جاء من فكرة تحسين الخدمة العمومية ، ومعالجة الطلبات المقدمة لاستصدار الوثائق العمرانية في اقصر وقت ممكن ، وبأقل التكاليف ، وحث المواطن على الالتزام بقوانين العمران ، للقضاء على البناء اللا قانوني ، حيث يلعب الشباك الوحيد دورا أساسيا ،

[1]- انظر الملحق رقم 01.

من خلال الاجتماعات التي تكون على مستوى البلدية بين مختلف الهيئات والتي سنذكر تشكيلته في المطلب الموالي.

أولا : مهام الشباك الوحيد.

يدرس الشباك الوحيد ملفات كل الرخص المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342 المتعلق بتحضير عقود التعمير إلى جانب شهادة التعمير ، ويخرج من نطاقه شهادة التعمير وبطاقة المعلومات الى جانب شهادة المطابقة.

حيث نصت المادة 48 من المرسوم التنفيذي على ما يلي (عندما يكون تسليم لرخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية...)

من خلال نص المادة السالفة الذكر ، إن المهمة الأساسية المنوطة بالشباك الوحيد تتمثل قي دراسة طلبات رخص البناء والملفات المرفقة بها من طرف أصحابها ، بالنسبة للحالات التي يكون فيها رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص بتسليم رخصة البناء ، حث يتولى هذا الخير إرسال نسخة واحدة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة ، حيث تتمثل هذه المصالح في:

- مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية ،

- مصالح الحماية المدنية بالنسبة لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري بصفة عامة (كل بناية تستعمل لاستقبال الجمهور كذلك بالنسبة لتشييد بنايات سكنية هامة ، يمكن آن تكون موضوع تبعات خاصة لاسيما فيما يتعلق بمخربة الحرائق ،

- المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية عندما تكون البنايات موجودة في مناطق او كواقع مصنفة في إطار التشريع المعمول به،

- بالإضافة إلى مصالح الفلاحة على مستوى الولاية، حيث تم إضافتها بموجب نص المادة 47 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 342/20. على عكس المرسوم التنفيذي رقم 176/91 الذي أغفلها، وهو ما يؤكد حرص المشرع على حماية البيئة والاهتمام بالأراضي الفلاحية حماية لها.

مع الأخذ بعين الاعتبار توجيهات التعمير و الارتفاقات الإدارية المطبقة على الموقع المعني، وكذا التجهيزات العمومية والخاصة المبرمجة[1].

إذ يجب أن تراعي الدراسة و مدى احترام قواعد الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي ، مع مراعاة مدى احترام قواعد الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي وحماية البيئة والطابع ألفلاحي للأرض ،

[1]- طيب عائشة ، أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية ، عدد 7 ، ص 222.

وهو ما أكدته المادة 46 فقرة أخيرة من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعـدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342.

بعد القيام بعملية الدراسة والتحقيق، يتم جمع أراء وموافقات المصالح المعنية ، والأشخاص العموميون ، وحتى الجمعيات التي تمت استشارتها قي اجل ثمانية (08) أيام ، فان لم تصدر رأيها أو موافقتها فيعتبر سكوتها قبولا [1]

الشباك الوحيد للبلدية ملزم بالفصل في طلبات رخص البناء في اجل 15 يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب ، وهي مدة وجيزة تخدم مصالح الأفراد وأصحاب الطلبات بالدرجة الأولى من خلال تسريع وتيرة الفصل قي طلبات تسوية ومن ثم منع انتشار البناء الغير القانوني[2].

ثانيا: سير عمل الشباك الوحيد.

يجتمع الشباك الوحيد في مقر البلدية مرة واحدة كل ثمانية أيام في دورة عادية ، كما يمكن الاجتماع في دورات غير هادية حسب الضرورة ، حيث ترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة ضرورية أخرى إلى الأعضاء من طرف رئيس الشباك الوحيد (رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله) قبـــل (05) خمسة أيام من تاريخ الاجتماع [3] .

و في إطار سير عمله [4]زود بأمانة تقنية تتولى مهامها مصالح التعمير على مستوى البلدية، حيث تتكفل باستقبال ملفات طلبات المواطنين، التي بتم إيداعها من طرف أصحابها لتقوم بتسجيله بتاريخ إيداعها ، في سجل مؤشر عليه حسب تاريخ وصوله، كما تتولى الأمانة التقنية مهمة تحضي اجتماعات الشباك الوحيد ، وإرسال الاستدعاءات تحتوي على جدول أعمال الجلسة إلى أعضاء الشباك الوحيد ،كما تقوم بتبليغ القرارات وكل التحفظات من اجل رفعها من طرف أصحابها.

كما أسندت للشباك الوحيد مهمة استحداث البطاقة الالكترونية ، تتضمن طلبات المودعة والردود المخصصة لعا، وكذا القرارات المسلمة حتى تكون قاعدة تعتمد عليها الوزارة المكلفة بالعمران.

كما تجدر الإشارة إلى انه يمكن أن يجمع الشباك الوحيد عدة بلديات ، ويتم فتحه على مستوى الدائرة بالنسبة للبلديات النائية فف هذه الحالة يمكن إنشاء الشباك الوحيد بموجب قرار يوقعه الوالي المختص إقليميا أو رئيس الدائرة فيما يخص دائما البلديات التي تنتمي إلى نفس الدائرة [5].

---

[1]- المادة 47 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342.

[2]- مذكرة رقم 239 ، صادرة بتاريخ 18 مارس 2018 ، تتعلق بعملية الاختصاص لتسليم عقود التعمير المحددة بالمرسوم التنفيذ 15-19 ، ص 01.

[3]- انظر المادة58 الفقرة 06 من المرسوم السالف الذكر.

[4]- انظر الملحق رقم 03.

[5]- انظر المادة 58 الفقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342 .

الفرع الثالث :تشكيلة الشباك الوحيد على مستوى المقاطعة الإدارية.

تم استحداث الشباك الوحيد على مستوى المقاطعة الإدارية بموجـــب المرسوم التنفيذي الجديد 342/20 المؤرخ في 2020/11/22 ، والذي يتم فتحه على مستوى المديـرية المنتدبة المكلفة بالتعميـر من أعضاء دائمين هم :

- المدير المنتدب المكلف بالتعمير ، رئيسا أو ممثله،
- ممثل الوالي المنتدب ،
- ممثل رئيس المجلس الشعبي الولائي ،
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ،
- المدير المكلف بالثقافة او ممثله،
- المدير المكلف بالبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية أو ممثله،
- المدير المكلف بالصناعة أو ممثله،
- مدير الحماية المدنية أو ممثله،
- مدير الشركة الوطنية للكهرباء والغاز " سونلغاز" أو ممثليها من الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الكهرباء "GRTE"والشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز "GRTG"،
- المدير المنتدب المكلف بالطاقة او ممثله،
- المدير المنتدب المكلف بالفلاحة أو ممثله،
- ممثل قطاع الأشغال العمومية،
- ممثل قطاع النقل،
- المدير المنتدب المكلف بالموارد المائية أو ممثله،
- المدير المنتدب المكلف بالسياحة أو ممثله،
- المدير المنتدب المكلف بالصحة والسكان أو ممثله،
- المدير المنتدب المكلف بالبيئة أو ممثله ،

يمكن للشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد مساعدته وإفادته في أعماله .بحيث يجتمع الشباك الوحيد بمقر المقاطعة الإدارية ، بناءا على استدعاء منى رئيسه ، مرة واحدة(01) كل خمسة عشر يوما (15) على الأقل ، وكلما اقتضت الضرورة ذلك.

حيث يكون من اختصاص الوالي المنتدب تسليم عقود التعمير بالنسبة للمقاطعات الإدارية التي تم إحداث مقاطعات إدارية بها ، أما التي لم يتم إحداث مقاطعات إدارية بها فيكون دراسة الرخص والشهادات على مستوى الشباك الوحيد للولاية والتي يختص الوالي بتسليمها [1].

الفرع الرابع : تشكيلة الشباك الوحيد للولاية .

حسب المادة 59 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 342/20 يتكون الشباك الوحيد للولاية والذي يتم فتحه على مستوى مديرية التعمير ، من[2]:

- المدير المكلف بالتعمير رئيسا ، او رئيس مصلحة التعمير ، عند الاقتضاء،
- ممثل الوالي،
- رئيس المجلس الشعبي الولائي،
- عضوين (2) من المجلس الشعبي الولائي ينتخبهما نظراؤهما،
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني،
- مدير التنظيم والشؤون العامة أو ممثله،
- مدير أملاك الدولة أو ممثله،
- مدير المحافظة العقارية أو ممثله،
- مديرا لطاقة أو ممثله،
- مدير الثقافة أو ممثله،
- مدير المواصلات السلكية واللاسلكية أو ممثله،
- مدير الصناعة أو ممثله،
- مدير المصالح الفلاحية أو ممثله،
- مدير الأشغال العمومية أو ممثله،
- مدير النقل أو ممثله،
- مدير الموارد المائية أو ممثله،
- مدير السياحة أو ممثله،
- مدير الصحة والسكان أو ممثله ،
- مدير البيئة أو ممثله ،
- مدير الحماية المدنية او ممثله،

[1]-انظر المادة 49 من المرسوم التنفيذي 20-342 ص17.
[2]- انظر الملحق رقم 2.

- مدير الشركة الوطنية للكهرباء والغاز " سونلغاز" أو ممثليها من الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الكهرباء "GRTE"والشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز "GRTG".

كما يمكن للشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله[1].

حيث تم تعديل هذه المادة في المرسوم التنفيذي الجديد 322/20 ، بالتركيز على أن تكون رئاسة الشباك الوحيد للولاية من طرف مدير التعمير للولاية أو ممثله ،وإضافة أعضاء للشباك تتمثل في كل من مدير التنظيم والشؤون العامة للولاية ، مدير الصناعة و ممثله ، مدير النقل أو ممثله ، مدير الصحة والسكان للولاية أو ممثله، وتغيير مدير الطاقة والمناجم إلى مدير الطاقة كون مديرية الطاقة والمناجم انقسمت إلى مديرية الصناعة ومديرية الطاقة .

كما يجتمع الشباك الوحيد للولاية بمقر الولاية، بناءا على استدعاء من رئيسه، مرة واحدة كل خمسة عشر يوما وكلما استدعت الضرورة لذلك.

الفرع الخامس: مهام الشباك الوحيد للولاية و سير عمله.

إن استحداث الشباك الوحيد على مستوى الولاية، جاء من فكرة تحسين الخدمة العمومية، ومعالجة الطلبات المقدمة لاستصدار الوثائق العمرانية في اقصر وقت ممكن، وبأقل التكاليف، كما جاءت في إطار تحسين خدمة المرفق العام.

أولا: مهام الشباك الوحيد للولاية

يتولى الشباك الوحيد للولاية دراسة ملفات طلبات رخصة البناء عندما يكون تسليمها من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران طبقا لنص المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342 ، حيث يتم التحقق في الملفات ودراستها في ظل احترام العناصر والمعايير التي على أساسها يدري الشباك الوحيد على مستوى البلدية هذه الملفات.

كما يتولى الشباك الوحيد دراسة الملفات المروضة من طرف الشباك الوحيد للبلدية ، بعد إصدار قرار الرفض من هذه الأخيرة ، لتتم دراستها من جديد أمام الشباك الوحيد للولاية ، بعد القيام بإجراءات الطعن داخل الآجال القانونية .

حيث يقوم الوالي بتسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع التالية[2]:

---

[1]- انظر المادة 59 من المرسوم التنفيذي 20-342 ص18.
[2]- انظر المادة 49 من المرسوم التنفيذ 20- 342 ص17.

- مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي ومشاريع التجهيزات العمومية او الخاصة ذات المنفعة المحلية، بالنظر إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها،
- مشاريع السكن الجماعي او الفردي التي يفوق عدد سكناتها مائتي (200) وحدة سكنية
- الأشغال والبنايات والمنشات المنجزة لحساب ممثليات الدول الأجنبية آو المنظمات الدولية.
- المنشات المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة والماء في اقليم الولاية
- مشاريع البناء التي تشكل خطرا على المحيط المباشر.

ثانيا :سير عمل الشباك الوحيد للولاية.

حيث يجتمع الشباك الوحيد بمقر الولاية بناءا على استدعاء من رئيسه مرة واحدة كل 15 خمسة عشر يوما على الأقل وكلما اقتضت الضرورة[1]بناءا على نص المادة السالفة الذكر فان دورات الشباك الوحيد على مستوى الولاية تكون كل (15) يوما ، حيث قوم المدير المكلف بالعمران او ممثله بإرسال الاستدعاءات إلى الأعضاء مرفقة بجدول أعمال الدورة ،ومدعمة بجميع الوثائق الضرورية لذلك قبل خمسة (05) أيام على الأقل من تاريخ انعقاد انعقاد الدورة [2].

كما يمكن للشباك الوحيد أن يجتمع في دورات غير عادية عند الاقتضاء ، وفي إطار سير عمل الشباك الوحيد للولاية زود هو الأخير بأمانة تقنية يتم تنصيبها على مستوى مديرية التعمير التابعة للولاية ، أسندت لها مهام استقبال الطلبات وتسجيلها على سجل مؤشر عليه ، تحضير اجتماعات الشباك الوحيد ، إرسال الاستدعاءات إلى الأعضاء بالإضافة إلى تحرير محاضر الاجتماعات وتبليغ القرارات المسلمة وضبط هذه البطاقية .

المطلب الثالث: مزايا الشباك الوحيد .

جاءت فكرة الشباك الوحيد من فكرة الشباك الوحيد للاستثمار، حيث جاء بعدة ايجابيات من المتوقع المساهمة في تطوير وتنمية العمران بصفة عامة ، و المساهمة في القضاء على البيروقراطية بصفة خاصة في مجال استخراج عقود التعمير، كما تساهم في الحد من البناء الفوضوي والغير قانوني، ومن بين ايجابياته:

أولا : دراسة مثالية ومعمقة في الملفات المقدمة.

يهدف الشباك الوحيد سواء على مستوى البلدية أو على مستوى المقاطعات الإدارية أو الولاية إلى

---

[1]- انظر المادة 58 من المرسوم التنفيذي 20-342 ص18 .
[2]- انظر المادة 59 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20- 342، ص 18.

اجتماع وحضور كل الفاعلين في جلسات عمل ، تتوفر على أجواء الحوار والنقاش وتوضيح الرؤية ، مضمون طلبات سواء فيما يخص رخص البناء ، رخص الهدم ،رخص التجزئة ، وشهادة التقسيم، وهو ما كان غائبا في النصوص السابقة ، إذ كانت كل هيئة تدرس الملف بمنأى عن الهيئات والسلطات الأخرى ، بمقرات هذه الهيئات ، وهو ما كان يغيب مبدأ التشاور والتحاور خول أي مسالة من المسائل التي كانت تثيرها كل حالة من الحالات ، ما انجر عنه في كثير من الحالات عن إصدار استشارات انفرادية ، وهو ما عاد بالسلب على طالب الوثيقة ، حيث كان بالإمكان تحسينها لو تم الاستماع لأراء الهيئات الأخرى.

ثانيا :تقليص أجال تسليم الرخص والشهادات.

إن المرسوم التنفيذي 19/15، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 322/20 ،من خلال آلية الشباك الوحيد ، قد وضع حدا فاصلا، لطول مدة تسليم الرخص والشهادات ، والتي كانت من أهم الأسباب التي جعلت عزوف المواطنين ، عن استخراج عقود التعمير، والانطلاق في الأشغال بدون رخصة ، تحميهم من عقوبات الصادرة بشان مخالفات التعمير ، فعلى سبيل المثال بعدما كانت رخصة البناء تستخرج في اجل ثلاثة أشهر ، تقلصت هذه المدة لتصبح عشرون يوما ، وهي ثاني أطول مدة في مجال الرخص والشهادات ، نظرا لخصوصـية شهادة البناء ، وأثارها المختلفة ،باعتبار أن رخصة البناء تصرف قانوني فهي تخلف آثار قانونية عن طريق إنشاء مراكز قانونية لم تكن موجودة وقائمة، وتعدل وتلغي مراكز قانونية كانت قائمة ، فبموجبها يتمكن المستفيد من القيام بعملية البناء إما عن طريق تشييد بنايات جديدة أو تغيير في بنايات قائمة، وبالمقابل فإنها تفرض عليه جملة من الالتزامات منها إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي بتاريخ فتح ورشة البناء ووضع لافتة مرئية توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء، وتاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المتوقع لانتهاء الأشغال، واسم صاحب المشروع وغيرها من البيانات. أما باقي الشهادات والرخص فأجال التسليم لا يتعدى خمسة عشر(15) يوما ، باستثناء رخصة التجزئة ، وهو ما يشكل في نظرنا دافعا مهما وحافزا للمواطنين لاستخراج عقود التعمير المنظمة لمجال العمران، وماله من انعكاسات على هذا المجال.

ثالثا: خلق مركزية في مجال دراسة الرخص والشهادات العمرانية.

لنظام المركزية عدة محاسن ، ومن هذا المنطلق سعى المشرع الجزائري للأخذ بهذا النظام، وتنظيم عمل الشباك الوحيد ، إذ أن من أهم مزايا الشباك الوحيد سواء على مستوى الولاية أو الدائرة الإدارية أو البلدية ، انه قام بخلق مركزية إدارية بعدما كانت الطلبات تدرس على مستوى كل هيئة من

الهيئات التي تستشار بصفة إجبارية أو اختيارية ، كل على حدا ، إذ صار ممثلو الهيئات المستشارة يجتمعون في جلسة واحدة ، وهو ما شكل مركزية قي تسيير ومعالجة الملفات[1].

رابعا: تبسيط إجراءات معالجة الملفات.

إن الشباك الوحيد لتحضير ودراسة عقود التعمير جاء بتبسيط إجراءات إيداع وكذا تسليم الرخص والشهادات بعدما كانت معقدة وملتوية في السابق ، سواء كان هذا بالنسبة للأفراد آو الإدارة .

أ- بالنسبة للإفراد :

لقد كان المواطن قبل استحداث الشباك الوحيد حائرا أين يمكن إيداع ملفه الخاص بالشهادات والرخص ، هل على مستوى البلدية أو الولاية ، أصبح بعد استحداث هذا الشباك ، يلجا مباشرة إلى البلدية ، إلى أمانة الجنة الخاصة بالشباك الوحيد لإيداع ملفه ، مقابل وصل إيداع ، حيث تقوم هذه الأخيرة بدراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد لها،إن كان من اختصاص البلدية إصدار الوثيقة، أو تقوم بإرسال الملف للشباك الوحيد على مستوى المقاطعة الإدارية أو على مستوى الشباك الوحيد للولاية.

ب- بالنسبة للإدارة :

كان لرئيس المجلس الشعبي البلدي في السابق ، دور مزدوج في مجال الرخص والشهادات ، حيث يمنحه بصفته ممثل البلدية ، وبصفته ممثل للدولة ، تارة أخرى ، وذلك حسب فرضية وجود مخطط شغل الأراضي من عدمه، أما في ظل المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 322/20 ، وبخس بالية الشباك الوحيد ، أصبح فقط يمنح الرخص والشهادات العمرانية التي من اختصاصه بصفته ممثلا للبلدية والدولة في آن واحد.

خامسا: تكريس مبدأ التشاور .

وسع الشباك الوحيد من خلال استشارة عدد كبير من الهيئات والسلطات ، من خلال تشكيلته ، التي أضاف إليها هيئات بصفة دائمة والأخرى بصفتهم مدعوين ، ،إضافة لرئيس الشباك الوحيد السلطة المطلقة والتقديرية في استشارة أي شخص أو هيئة يمكن أن تنير أو تقدم معلومات تفيد في دراسة الملفات المطروحة أمام الشباك الوحيد، وعدم حصر الأعضاء في التشكيلة المحددة في المرسوم.

[1]- عبد الله لعويجي ، دور الشباك الوحيد في الوسط الحضري ، مجلة مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور خنشلة ، عدد 10 ، ص 251.

سادسا: الاقتصاد في النفقات وربح الوقت.

إن استخراج عدد كبير من المخططات والوثائق ، من شانه إثقال المواطن بمصاريف زائدة ، حيث كان الهدف من استخراج هذه الوثائق ، هو إرسالها لمختلف الهيئات والمديريات ، قصد دراستها وإبداء الرأي ، سواء بالموافقة ، أو بتحفظات وجب رفعها، حيث كان الحد الأدنى للنسخ هو 05 نسخ ، في حين في إطار الشباك الوحيد صار ممثلي الهيئات المستشارة يجتمعون على مستوى الشباك الوحيد ، وبالتالي أصبح عدد النسخ المرفقة بالملف هو ثلاثة نسخ ، للسكنات الفردية ، ويمكن أن يرتفع في حالة السكنات الجماعية النصف جماعية ، كون أعضاء اللجنة في هذه الأخيرة مرتفع مقارنة بالسكنات الفردية، كما يتم توفير الوقت في معالجة الملفات ، كون الاجتماع يضم ممثلي كل الهيئات والسلطات المعنية، بحيث يتم معالجة كل المسائل المتعلقة بعقود التعمير قي إطار الشباك الوحيد في جلسة سواء على مستوى الشباك الوحيد للبلدية او المقاطعة الإدارية او الولاية، لتخلص في الأخير بالموافقة على الملف او لتأجيله قصد استكمال الملف أو رفع بعض التحفظات او الرفض ، حيث انه في حالة الرفض يمكن الطعن أمام الجهات الأخرى من الجهات الإدارية أو القضائية.

سابعا : تفعيل الإدارة الالكترونية .

حسب المادة 58 و 58 مكرر من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 322/20 ، تم استحداث البطاقة الالكترونية التي تكون على مستوى الشباك الوحيد ، والتي تكون متفاعلة مع الطلبات والردود المقدمة ، لاسيما انه تزود قاعدة البيانات الموجودة على مستولى الوزارة ، وهذا ما يساعد وزارة العمران على الحصول على الإحصائيات الدفينة وتشخيص حالة العمران في الجزائر [1]، إضافة إلى تفعيل البطاقة الوطنية للسكن ، لإقصاء طالبي السكن الاجتماعي والحاصلين على رخصة البناء.

ثامنا: القضاء على التماطل الإداري .

إن تسليم وصل يثبت فيه إيداع الملف، من شانه القضاء على التماطل الإداري ، حيث يكتسي الوصل أهمية خاصة، من حيث أنه إجراء يبين مطابقة الوثائق المقدمة وصلاحيتها، ويثبت كذلك تاريخ الإيداع، والذي يكون بمثابة ميعاد لانطلاق الآجال القانونية للتحقيق والبت في الطلب من قبل الإدارة، كما توضح عليه أيضا نوع الوثائق المقدمة، ونظرا لهذه الأهمية البالغة التي يحتوي عليها الوصل، اشترط المشرع الجزائري في المادة 11 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر ، أن يتم تسليمه في نفس

[1]-عبد الله لعويجي ، المرجع السابق ، ص 252.

اليوم الذي يودع فيه الملف، وذلك من أجل القضاء على التماطل الإداري، بالإضافة إلى ذلك حدد نموذج منه لكي يكون موحد على المستوى الوطني[1].

المبحث الثاني: الهيئات الاستشارية في المناطق الخاصة.

نظرا للميزات الطبيعية والثقافية أو الاقتصادية ، والتي تخضع لأحكام خاصة في منح عقود التعمير، منها المناطق السياحية أو ذات الجذب السياحي والتي تضم بعض المناطق الساحلية والأثرية، كذلك المناطق الفلاحية ذات الجودة العالية أو الجيدة ، المناطق الغابية ، إضافة إلى بعض المناطق التي تحتوي بعض المميزات البيئية والنوعية ، ضمن المناطق المشمولة بالحماية ، والتي أحاطها المشرع الجزائري بحماية خاصة ، وذلك بضرورة استشارة هذه الهيئات والمصالح ، وذلك بالحصول على ترخيص مسبق ، وذلك قبل الشروع في أي شغل من أشغال البناء ، على ان المقصود بالترخيص ، باعتباره عمل من الأعمال القانونية هو (الإذن الصادر عن الإدارة المختصة بممارسة نشاط معين وبالتاي فان ممارسة اي نشاط هنا مرهون بمنح الترخيص فلا بد من الحصول على الإذن السابق من طرف السلطات المعنية وهي السلطة الضابطة)[2] " والمطلوب في هذا المطلب دراسة الهيئات الاستشارية في هذه المناطق، وعليه سنتناول السلطات المختصة في هذه المناطق الخاصة.

المطلب الأول: المناطق الفلاحية.

إن مبدأ عدم إمكانية البناء على الأراضي الفلاحية ، والذي اعتمده المشرع الجزائري ، حفاظا على الأراضي الفلاحية ، إلا انه أورد بعض الاستثناءات قي نص المادة 33 من قانون 25/90 [3] ، بحيث اعتبر إن كل نشاط أو تقنية أو انجاز يجب أن يساهم في ارتفاع الطاقة الإنتاجية في المستثمرات الفلاحية ، بصرف النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي إليه الثروات العقارية المعنية ، فطبقا للمادة 34 من نفس القانون المذكور أعلاه) انه لا يمكن انجاز أية منشاة أساسية أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في ارض خصبة جدا أو خصبة طبقا للمادة 33 أعلاه وبعد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الإشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء.

كما تم التطرق لهذا الموضوع بنص المادة 48 من القانون 29/90 على انه (تنحصر حقوق البناء بالأراضي ذات المردود ألفلاحي العالي أو الجيد كما يحددها التشريع الساري المفعول في البناءات ذات المنفعة العمومية ، ويجب عليها في جميع الأحوال أن تندرج في مخطط شغل الأراضي).

1- انظر نموذج الطلبات في الملاحق .

2- منصور مجاجي .رخصة البناء كاداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري . رسالة دكتوراه تخصص قانون عقاري وزراعي . جامعة سعد دحلب. البليدة 2008.ص 136.

3- القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية عدد46.

يتضح من خلال هذه النصوص إن إقامة أي منشاة أساسية أو بناء بهدف الاستغلال الزراعي او الاستعمال السكني ، مرتبط بضرورة رفع الطاقة الإنتاجية للمستثمرة الفلاحية وزيادة نشاطها الإنتاجي ، بحيث يستلزم أن تكون هذه المنشات ضرورية للاستغلالات الفلاحية[1] ("، حيث يعتمد المعيار الموضوعي في هذه الأراضي ، لان الاهتمام يرجع لمدى حاجة الأرض وليس لحاجة الشخص للأرض ، وهذا ما جاء في طيات القرار الوزاري المشترك بين وزير الفلاحة والسكن ، والمتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج بالمناطق العمرانية للبلديات في المادة 01 منه : (يجب أن تخصص البنايات المرخصة فقط لمنشات التجهيزات التي تزيد في الاقتصاد العام للنشاط او للمسكن المستغل) ، وبما ان المادتين 34 و 35 من قانون التوجيه العقاري [2]، فقد أحالت في شروط منح الرخصة إلى القوانين المتعلقة بالتعمير ، وأهمها قانون التهيئة والتعمير في المادتين 48 ، 49 ، والتنظيمات المطبقة له حيث أن :

في حالة وجود مخطط شغل الأراضي فان منح الرخصة يخضع الى القواعد المنصوص عليه في مخطط شغل الأراضي (pos) للبلديات التي يتواجد بدائرتها العقار ألفلاحي ، بحيث تصدر هذه الرخصة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي ، وفقا للقواعد والإجراءات المنصوص عليها في القواعد العامة [3] ،

في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي، يجب استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة للترخيص.

- البنايات والمنشات اللازمة للري والاستغلال ألفلاحي.
- البنايات والمنشات ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية.
- التعديلات في البنايات الموجودة.
- ومما سبق فان انجاز اي منشاة ضمن ما ذكر سابقا ، يتطلب ترخيصا مسبقا من وزارة الفلاحة ، حيث صدر في هذا الشأن القرار الوزاري المشترك السالف الذكر بين وزير الفلاحة والسكن ، يحدد حقوق البناء فوق الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلدية.

المطلب الثاني : المناطق الغابية .

لقد أولي المشرع الجزائري أهمية بالغة للأملاك الغابية، نظرا للوظيفة الاقتصادية والبيئية ،ودورها في التوازن الإيكولوجي للمحيط .

---

[1]- حجوم كلثوم ، النظام القانوني لرخصة التجزئة وتقسيم العقارفي التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص عفاري وزراعي ، جامعة البليدة 2010 ص60.

[2]- القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، يتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية عدد 49.

[3]- العربي رابح أمين ، رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها ، مذكرة القضاء ا لمدرسة العليا للقضاء ، الدفعة الرابعة عشر ، سنة 2006/2005 ، ص 26.

ولقد أخضع المشرع الجزائري الأراضي الغابية لنظامين مزدوجين، من حيث منح الترخيص بالبناء، الأول خاضع للنظـام العام للغـابات طبقا لقانون 12/84، والثاني خاضع لقانون البيئـــة رقم 03-10والذي سنتناوله ضمن المناطق ذات الميزات الطبيعية.

إن أي نشاط ممارس داخل المناطق الغابية أو ذات الوجهة الغابية سواء تعلق الأمر بالبناء أو بالحرق يجب الحصول فيه على رخصة من إدارة الغابات التابعة لوزارة الفلاحة، أو بما أننا نقتصر في دراستنا على البناء ،فإننا سنتعرض للترخيص بالبناء فقط .

إن الترخيص بالبناء في المناطق الغابية محاط بالعديد من الممنوعات يصل إلى حد الحظر أو المنع المطلق ، وبالتالي فإن البناءات المقامة فوق هذه الأراضي يكون الهدف منها خدمة الاحتياجات الخاصة بالثروة الغابية وليس المقصود بذلك البناء الحضري،وإلا انتفى بذلك معنى الغابة.

وفي هذا الشأن نصت المادة 35 من نفس القانون على أنه: ترتب أنواع الاستغلال المرخص بها على عدة أصناف منها على الخصوص تلك المتعلقة :

- المنشآت الأساسية للأملاك الغابية الوطنية .

- ويمكن أن نذكر البناءات المخصصة للإدارات التي تتم لحماية الغابة،أو لبعض الفئات التي تستغل الموارد الطبيعية للغابة،والتي من شأنها أن ترفع في الطاقة الإنتاجية للغابة،وذلك بموجب ترخيص مسبق طبق لنص المادة 31 من نفس القانون: **« يتم البناء والأشغال في الأملاك الغابية الوطنية بعد ترخيص من الوزارة المكلفة بالغابات».**

ويتم منح الرخصة طبقا للقواعد العامة المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 342/20 .

المطلب الثالث : المناطق السياحية .

يمكن ان تضم مناطق التوسع السياح المناطق الساحلية والأثرية والغابية الفلاحية ، ولكننا سنكتفي في دراستنا لهذه المناطق باعتبار ان المناطق الغابية الفلاحية قد سبق دراسته في المطالب السابقة.

أولا :المناطق الساحلية.

يمتاز الساحل بقيمة اقتصادية وطبيعية ، حيث أن يؤدي وظيفتين مزدوجتين ، تتمثل الأولى في كونه ضمن التوسع السياحي، ومنه فان أي منشاة سياحية، ضمن هذه المناطق يجب أن تتم وفق القوانين التي

تحكمها ، وأهمها القانون 03/03 ،أي أن موافقة الوزارة المكلفة بالسياحة يعتبر أمر جوهري، عند المطالبة برخص البناء لدى الجهات المبينة في المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم ، ويخضع تسليم هذا الترخيص بالبناء إلى مخططات التهيئة السياحية المنجزة من قبل الإدارات المكلفة بالسياحة في إطار تشاوري مع الجهات المعنية الأخرى ، كما يمكن ان يؤدي الساحل وظيفة اقتصادية باعتباره منطقة نشاط اقتصادي تخضع قواعد البناء فيه للقانون 02/02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه[1].

ثانيا :المناطق الأثرية

لقد نصت المادة 21 من القانون 04/98 المتعلق بالتراث الثقافي على انه تخضع كل أشغال الحفظ والترميم والإضافة والتغيير والتهيئة المراد القيام بها في المعالم التاريخية آو على العقارات الموجودة في المناطق المحمية إلى ترخيص مسبق من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة [2]

كما أن المادة 2/2 من القانون 421/04 الذي يحدد كيفية الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالثقافة والسياحة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية اشترطت ترخيص المسبق لكل عقار يستند إلى معلم تاريخي يقع ضمن المناطق المحمية لطلب رخصة البناء على ان يقصد الإدارة المكلفة بالاستشارة المسبقة والمنشاة بموجي المرسوم التنفيذي 421/04[3].

وحددت المادة 31 من القانون المذكور أعلاه إجراءات طلب الاستشارة والبث فيها حيث نصت على ما يلي :

" يسلم الترخيص المسبق خلال مدة لا تتجاوز شهرا واحدا بالنسبة للأشغال التي لا تستدعي الحصول على رخصة البناء والتجزئة ، وشهرين كحد أقصى ابتداءا من تاريخ تسلم الطلب الذي ترسله السلطات المكلفة بمنح رخصة البناء والتجزئة من اجل البناء ، وبانقضاء المهلة يعد عدم رد الإدارة موافقا "

كما انه إذا وجدت هذه المعالم والمواقع الأثرية ضمن مناطق التوسع السياحي فزيادة على خضوع منح رخصة البناء للرأي المسبق لإدارة السياحة فان رأي إدارة الثقافة يكون مطلوبا، تطبيقا لنص المادة 24 من القانون 03/03 [4].

---

[1]- العربي رابح أمين ، المرجع السابق ، ص 15.

[2]- انظر المادة 21 من القانون 04/98 المؤرخ في 15 جويلية 1998 ، المتعلق بحماية التراث الثقافي . الجريدة الرسمية عدد 44 الصادرة بتاريخ 17 جويلية 1998.

[3]- المرسوم التنفيذي رقم 421/04 يحدد كيفيات الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة قي مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية .الجريدة الرسمية لسنة2004 العدد 83.

[4]- القانون 03/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بالمناطق التوسع السياحي والمناطق السياحية ، الجريدة الرسمية عدد 11 الصادرة بتاريخ 19 ففري 2003

خاتمة الفصل :

نخلص في نهاية هذا الفصل إلى التعرف على تعريف الشباك الوحيد المستحدث بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 والمعدل بالمرسوم التنفيذي 20-342 ، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، إضافة إلى التشكيلة الخاصة بالشباك الوحيد على مستوى البلدية التي لم يطرق عليها تعديل ، والمشكلة من أعضاء دائمين ، وأعضاء مدعويين ، على عكس تشكيلة الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية والولاية ، حيث أضاف المرسوم الجديد الشباك الوحيد على مستوى المقاطعة الإدارية ، لتخفيف العبء على الولايات ، وقام بإضافة أعضاء للشباك الوحيد للولاية والمقاطعة الإدارية ، والملاحظ فيه توسيعه مقارنة بالشباك الوحيد للبلدية ، رغم انه يمكن دعوة أي طرف من السلطات آو الهيئات أو حتى الجمعيات لتنوير الشباك ، ولمساعدته على أداء مهامه كما ينبغي الحال ، كما تطرقنا في هذا الفصل إلى مهام الشباك وطريقة سير عمله ، وحتى المزايا التي جاء بها الشباك ، كما تطرقنا للهيئات والمديريات الواجب استشارتها والتي تخص المناطق الخاصة ، هذا حفاظا على هذه المناطق من الاستنزاف .

الفصـــل الثانـي

آليات تحضير عقود التعمير في إطار الشباك الوحيد

الفصل الثاني: آليات تحضير عقود التعمير في اطار الشباك الوحيد.

إن عقود التعمير، هي أدوات ردعية كفيلة بان تحقق المصلحة العمة للدولة للحفاظ على المصلحة العامة العمرانية، والمصالح الخاصة للأفراد، انطلاقا من فرض تراخيص وشهادات يجب الحصول عليها، ونظرا للأهمية البالغة التي تتمتع بها الرخص والشهادات العمرانية ، وإلزامية الحصول عليها قبل القيام او الشروع فيها ،كرخصة التجزئة ، ورخصة الهدم ورخصة البناء ، وبعد الانتهاء منها ، كشهادة التقسيم ،وشهادة المطابقة ، والتي تستند في تطبيقها إلى أحكام القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 342/20 ، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، والذي جاء بأحكام جديدة فيما يخص هذه الرخص و الشهادات .

و لدراسة هذا الفصل قمنا بتقسيمه إلى مبحثين، حيث تطرقنا في المبحث الأول إلى آلية تحضير الرخص في إطار الشباك الوحيد، في حين خصصنا المبحث الثاني إلى تحضير الشهادات في إطار الشباك الوحيد.

المبحث الأول: الشباك الوحيد كآلية لتحضير رخص التعمير .

حتى يتسنى للإدارات العمومية لاسيما البلدية منها بوضع الأنشطة العمرانية في إطارها القانوني السليم ، والحد من مظاهر البناء غير المطابق لأحكام ومعايير التهيئة والتعمير، ألزم المشرع الجزائري، أصحاب مشاريع البناء اللجوء إلى الإدارات المختصة طلب الرخص حسب طبيعة الأشغال (عقار مبني أو غير مبني) قبل الشروع في إنجاز أي مشروع، وسنتناول الرخص المنصوص عليها حسب القوانين والمراسيم سارية المفعول، في المطلب الأول: رخصة التجزئة في المطلب الثاني: رخصة البناء وفي المطلب الثالث: رخصة الهدم.

المطلب الأول: رخص التجزئة.

تعتبر رخصة التجزئة من بين الرخص التي تستخدمها الإدارة لتنظيم النشاط المعماري كآلية رقابية على أشغال البناء تهدف إلى حماية العقار العمراني، لأن كل عملية تجزئة لملكية ما تحتاج إلى رخصة تخول لصاحبها تصميم الموقع ووضع حدوده ومعالمه وإحداثياته، فرخصة التجزئة تعتبر أساس القيام بعملية البناء وهي اللبنة الأساسية قبل الشروع في البناء، فلا يمكن تجزئة ملكية قطعة أو عدة قطع أرضية دون الحصول على رخصة تمنح صاحبها من أجل تنفيذ أشغال البناء، فهي وثيقة ضرورية وحتمية للقيام بعملية البناء وهذا ما سنتطرق إليه في هذا المطلب.

الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة.

عرف الفقه رخصة التجزئة بأنها: (عملية تقسيم للملكية العقارية إلى مجموعة قطع موجهة لإنشاء بنايات)[1]،

أما التعريف القانوني فقد نصت المادة 57 من القانون رقم: 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أن رخصة التجزئة (عبارة عن ترخيص إداري إجباري تشترط لكل عملية تقسيم لاثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها) [2].

فالمشرع الجزائري شاطر التعريف الفقهي في مدلول رخصة التجزئة فيما يلي:

- رخصة التجزئة تنصب على عقار واحد أو عدة عقارات.

- رخصة التجزئة تسلم من أجل إنشاء بناية.

---

[1]- الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها (مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة)، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، طبعة 2005، ص 43.

[2] - أنظر المادة 57 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المصدر السابق.

- رخصة التجزئة عبارة عن عملية تقسيم لملكية عقارية.

- رخصة التجزئة هي عبارة عن وثيقة إدارية رسمية إجبارية.

وتجدر الإشارة إلى أن التعريف التشريعي المذكور قد يثير لبس بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم وهذا عندما ينص على أن تقسيم الملكية العقارية لاثنين (قطعتين) يستلزم رخصة تجزئة وفي الحقيقة أن الفرق بين الاثنين هو في عدد القطع المراد إنجازها فإذا كان المالك يريد تقسيم ملكيته إلى قطعتين فيكون ملزما باستصدار شهادة التقسيم ،المنصوص عليها في المادة 59 من القانون رقم 29/90، فإذا كان عدد القطع المراد إنجازها يساوي ثلاث أو أكثر فيكون المالك ملزما بطلب رخصة التجزئة[1].

والتجزئة حسب القانون رقم 15/08 المتضمن قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها هي القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير[2].

أما المرسوم التنفيذي رقم 19/15المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342 والذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها ، لم يعرف رخصة التجزئة ، وإنما اكتفى بالحالات التي يجب فيها استخراج رخصة التجزئة حيث نصت المادة 07 منه على (... تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة من هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية)[3]، من خلال نص المادة يتضح أن المشرع الجزائري اشترط استخراج رخصة التجزئة لكل أنواع القطع الأرضية المقسمة ، على أن تكون الغاية من هذا التقسيم هو استعمال القطع الأرضية في تشييد البنايات.

كما لا تسلم رخصة التجزئة إلا إذا كانت الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك[4].

ويمنع إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة مسلمة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، كما يمنع تشييد كل بناية في أي تجزئة أنشأت وفقا لأحكام التعمير، إذا لم

---

[1]- اسماعيل شامة، المرجع السابق، ص 221.

[2]- أنظر المادة 05- 08 من القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المتضمن تحديد قواعد مطابقة البنايات وإتمامها .

[3] - انظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342 السابق الذكر.

[4]- أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342 السابق الذكر.

تنته بها أشغال الشبكات الضرورية للحياة والتهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة[1]، وتحكيما للمادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 فإن القرار المتضمن رخصة التجزئة يعتبر ملغى إذا لم تستكمل الأشغال خلال الأجل المحدد بثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ التبليغ.

الفرع الثاني: ملف رخصة التجزئة.

يتعين على صاحب الملكية أو موكله التقدم أمام الإدارة المختصة بموجب طلب وفق نموذج محدد للمرسوم التنفيذي رقم 19/15المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342 مرفق بالملحق رقم 04 ويجب أن نعزز هذا الطلب بنسخة من عقد الملكية، أو بنسخة من القانون الأساس إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويًا، ويشتمل طلب رخصة التجزئة على عدد من الوثائق الضرورية مذكورة على سبيل الحصر في المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342 ومن أهمها:

- تصميم للموقع، حدود القطعة الأرضية ومساحتها، ومخططات القطعة الأرضية من طرف مهندس معماري معتمد وكذا مخطط شبكات الطرق المختلفة للإنجاز بالإضافة إلى دفتر الشروط يحدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البنايات ،يمكن لطالب رخصة التجزئة أن يحدد إنجاز أشغال التهيئة الخاصة بكل جزء على حده[2].

الفرع الثالث: دراسة الملف.

يتم إرسال طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة به في جميع الحالات إلى السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتم إقامة المشروع فيها ، ويودع مقابل وصل إيداع الملف والذي يحدد فيه تاريخ إيداع الطلب في نفس تاريخ الإيداع [3]، أمام الشباك الوحيد على مستوى المصلحة التقنية للبلدية في خمس (05) نسخ، ، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه[4]لتنطلق بعدها عملية دراسة الطلب بالاعتماد على جملة من المعايير القانونية.

أولا :معايير دراسة الطلب.

تقتضي مرحلة دراسة الطلب الأخذ بعين الاعتبار الانعكاسات التي يمكن أن تنجر عن انجاز الأراضي

[1]- أنظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي20-342 السابق الذكر.
[2]- أنظر المادتين 08 و09 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم بالمرسوم 20-342 السابق الذكر.
[3]- انظر الملحق رقم 04 لنموذج وصل إيداع الملف.
[4]- أنظر المادة 10 و11 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم بالمرسوم 20-342 السابق الذكر.

المجزاة فيما يخص النظافة والملائمة الصحية ، وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحها وكذا حماية المواقع أو المناظر الطبيعية أو الحضرية ، وكذا الانعكاسات في ميدان حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة [1]، بحيث يجب على السلطة المكلفة بتحضير ملفات رخصة التجزئة أخذها بعين الاعتبار ، تفاديا للوقوع في مشاكل لا يمكن تداركها ف حالة الترخيص.

بحيث يجب التأكد من مدى مطابقة الطلب لمخطط شغل الأراضي أو لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للتعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير الذي يحدده التنظيم المعمول به، إذ يجب على المصلحة التقنية للبلدية استشارة المصالح المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة التجزئة وينبغي لها أن تبدي رأيها في أجل خمسة عشر (15 يومًا) ابتداءًا من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي ضمن الآجال نفسها وإلا اعتبر سكوتها بمثابة موافقة [2].

كما يمكن للمصلحة المكلفة بتحضير الملف، أن تقترح على السلطة المختصة، بإجراء تحقيق عمومي[3]، كما يمكن اقتراح كيفية المساهمة في مصاريف تنفيذ التهيئة والتجهيزات العمومية التي تفرضها على صاحب الطلب.[4]

ثانيا: المصلحة المكلفة بدراسة الطلب.

تطبيقا لنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيـــذي 20-342 ، فان دراسة الطلب هو من اختصاص الشباك الوحيد للبلدية ،وذلك في حالة مطابقة الملف لأحكام مخطط شغل الأراضي والمصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي ، هذا وان كان تسليم رخصة التجزئة يدخل في اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية آو الدولة.

أما في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو لم تتجاوز مرحلة التحقيق العمومي ، أو كان تسليم رخصة التجزئة يدخل في اختصاص الوالي المندب أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران ، فان دراسة الطلب تتم على مستوى الشباك الوحيد للدائرة الإدارية أو الولاية ، حسب نفس الإجراءات المتبعة في دراسة طلبات رخصة البناء والتي سنتطرق لها في المطلب الثاني من هذا الفصل ،في هذه

---

[1]- بالة عبد العالي، الوجيز في شرخ قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات، دار النشر الجامعي الجديد، تلمسان، الجزائر، ص 82.

[2]- انظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم بالمرسوم م التنفيذي 20- 342 السابق الذكر

[3]- القانون رقم 19/91 المعدل والمتمم بالقانون رقم 08/13 المؤرخ في 2013/11/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2014 جريدة رسمية عدد 68.

[4]- انظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342 السابق الذكر .

الحالة يتولى الشباك الوحيد إرسال الملف في أربعة (04) نسخ إلى الهيئة المختصة، في اجل أقصاه (01) شهر واحدا ، يبدأ احتسابه من تاريخ إيداع الملف على مستوى البلدية وهو ما أكدته المادة 15 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342 .

للشباك الوحيد على مستوى المقاطعة الإدارية آو الولاية دور كبير في تقليص الوقت الذي يتم فيه دراسة طلبات رخص التجزئة ، باعتبارها من أهم عقود التعمير وتفادي التجزئات الغير قانونية[1].

الفرع الرابع: تسليم رخصة التجزئة.

يتم الفصل والبت في رخصة التجزئة من طرف الجهة المختصة، بموجب قرار يتضمن إما قبولها آو رفضها أو تأجيل منحها ، والذي سنوضحه في امضمون قرار رخصة التجزئة .

أولا : الجهات المختصة باليت في طلب رخصة التجزئة.

تسلم رخصة التجزئة في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص إقليميا، حسب الحالة، وفي الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها، يكون تسليم رخصة التجزئة فيها في شكل قرار صادر عن الوالي المنتدب [2]

وعليه فان الجهات المختصة في منح رخصة التجزئة هي:

1 – رئيس المجلس الشعبي البلدي.

أسندت المادة 65 من القانون 90-29 اختصاص منح رخصة التجزئة لرئيس المجلس الشعبي

البلدي سواء بصفته ممثلا للبلدية ، خلال ثلاثة (03) أشهر بالنسبة للقطاعات التي يغطيها مخطط شغل الأراضي، وأربعة(04) أشهر بصفته ممثلا للدولة ، في حالة غياب هذا المخطط ،حيث يطلب المستفيد من رخصة التجزئة ، عند إتمام قابلية الاستغلال والتهيئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي ، حيث تجدر الإشارة إلى أن رئيس المجلس الشعبي البلدي له صلاحيات واسعة ، فهو المختص في منح هذه الرخصة في جميع المشاريع ، إلا ما استثني منها بنص.

2- الوالي المنتدب.

يختص الوالي المنتدب بتسليم رخص التجزئة في الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية

[1]- عبايدية سارة ، شهادة التقسيم كالية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي 15-19 ، مجلة تشريعات التعمير والبناء ، عدد 03 ، جامعة ابن خلدون تيارت ، سبتمبر 2017 ، ص 224.

[2]- انظر المادة 22 المعدلة في المرسوم التنفيذي 20-342 العدد 71 ص 15.

فيها ، يكون تسليم رخصة التجزئة فيها في شكل قرار صادر عن الوالي المنتدب، حيث يختص في حالتين فقط:

- بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية المحلية ، بالنظر خصوصا إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها.
- للمشاريع الواقعة في مناطق عير مهيأة بمخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي.

3- الوالي.

أكدت المادة 5 المعدلة من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342 على أن تسليم رخصة التجزئة يكون من اختصاص الوالي في ثلاثة حالات :

- بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية المحلية ، بالنظر خصوصا إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها.
- للمشاريع الواقعة في مناطق عير مهيأة بمخطط شغل الأراضي مصادق عليه آو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي.
- للمشاريع الاستثمارية بما في ذلك المشاريع الوطنية.

حيث أن المرسوم التنفيذي الجديد حول رخصة التجزئة التي كانت من صلاحيات الوزير المكلف بالعمران وأصبحت من صلاحيات الوالي المختص اقليمبا بالنسبة للمشاريع الاستثمارية بما في ذلك المشاريع ذات الأهمية الوطنية.

ثانيا : مضمون قرار رخصة التجزئة.

يتضمن القرار الصادر عن السلطات المختصة بمنح رخصة التجزئة أما قبول الطلب آو رفضه آو تأجيل البت فيه حتى رفع التحفظات.

1 - قبول طلب رخصة التجزئة.

بعد دراسة الطلب والملف المرفق به ، من طرف الشباك الوحيد، والتأكد من توافر جميع الشروط القانونية المتمثلة في عدم المساس بالسلامة والأمن ، وكذا عدم إنشاء هذه التجزئات في الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية، حيث يتم استصدار شهادة المطابقة في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي يتضمن عبارة (قرار يتضمن رخصة التجزئة) وفق نموذج رسمي محدد شكله

ومضمونه طبقًا للمرسوم التنفيذي رقم 19/15، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342[1] ، ولتوضيح ذلك أنظر الملحق الخاص بشهادة المطابقة ، هذا القرار يتضمن 10 مواد، المادة الأخيرة من القرار التي تنص على ما يلي: (تنشر السلطة التي وافقت على تجزئة قطعة الأرض على نفقة صاحب الطلب، القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه)، كما يخول للوالي المختص إقليميًا منح رخصة التجزئة حسب الحالات المنصوص عليها في المادة 66 من القانون رقم 29/90 مثل البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية....

يبلغ القرار الخاص برخصة التجزئة إلى صاحي الطلب في غضون شهرين مواليين لتاريخ إيداع الطلب عندما يكون من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي وفي غضون 03 في جميع الحالات الأخرى ، كما يبلغ القرار المصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية ، يكون مرفقا بنسخة من الملف يتضمن تأشيرة على دفتر الشروط والمخططات التي تحدد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وإقامة الأشكال العمرانية المبرمجة ، كما يتم وضع نسخة من الملف مؤشر عليه تحت تصرف الجمهور بمقر البلدية لموقع وجود الأرض المجزاة ، وتحفظ نسخة رابعة منه في أرشيف الولاية والأخرى لدى السلطة المختصة التي سلمت رخصة التجزئة .

وهناك حالات لا تسلم فيها رخصة التجزئة إلا إذا كانت الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي، كما يمكن رف تسليم رخصة التجزئة في البلديات التي لا تمتلك الوثائق كمخطط شغل الأراضي، أو غير موافقة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير[2].

حيث تجدر الملاحظة أنه لابد من إشهار قرار رخصة التجزئة بالمحافظة العقارية المختصة من طرف السلطة المصدرة لها وإلا لا ينتتج عنها أي أثر، عملا بأحكام المادة 15من المرسوم التنفيذي 15/ 19المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342.

وإضافة لما تم التطرق إليه بخصوص تسليم رخصة التجزئة وحسب المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 التي تنص على ما يلي: (يطلب المستفيد من رخصة التجزئة عند إتمام أشغال قابلية الاستغلال والتهيئة، من رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود التجزئة، تسليم شهادة قابلية الاستغلال التي تثبت مطابقة هذه الأشغال وإتمامها)، وعليه فإن تسليم شهادة قابلية الاستغلال تعتبر هي أيضًا وسيلة

[1]- انظر الملحق الخاص بنموذج رخصة التجزئة، والمعدل في المرسوم التنفيذي 20- 342المتضمن كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المصدر السابق.

[2]- أنظر المواد 17 و18 و19 و20 من المرسوم التنفيذي 19/15المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20- 342المتضمن كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المصدر السابق.

رقابية للإدارة، تقوم من خلالها الجهات المختصة بتقدير مدى مطابقة التجهيزات لمشتملات المشروع وفقًا لما تضمنته رخصة التجزئة ومدى احترام المجزئ لكافة الشروط التي تضمنتها رخصة التجزئة[1].

2- تأجيل البت في طلب رخصة التجزئة.

يجب على السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة عندما تقرر تأجيل الفصل في الطلب إصدار قرار التأجيل خلال سنة(01)على الأكثر، ويكون مسببا عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد [2]

3- رفض رخصة التجزئة .

تصدر الجهة المختصة ، قرارا مسببا برفض منح رخصة التجزئة يكون قابلا للطعن إداري ، وقضائي ، وإلا اعتبر تجاوزا ، ويكون الرفض وجوبا إذا كانت الأرض مجزاة مخالفة وغير متوافقة مع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه آو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو كانت التجزئة غير مطابقة لوثيقة التعمير التي تحمل مخل مخطط شغل الأراضي [3] .

للإشارة فان الطعن الإداري يتم تقديمه من طرف المعني في حالة رفض طلب الرخصة أو في حالة سكوت الجهة المختصة ، حيث يتم إيداعه لدى الولاية مقابل وصل إيداع ، أو لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة رفضه من طرف الولاية ، كما يمكن لطالب رخصة التجزئة الطعن أمام الجهات القضائية المختصة عملا بالمعيار العضوي في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

المطلب الثاني: رخصة البناء.

تعد رخصة البناء من أقدم أدوات مراقبة البناء وأهمها إذ يعود تاريخ استحداثها إلى عهد الحضارة الميزوبوتامية وألواح حمورابي[4]، فهي (أداة تساعد الإدارة على رقابة النشاط العمراني، فهي تفرض على كل من يريد القيام بأشغال بناء أو ترميم، كما تعتبر عملية البناء من بين أحد أهم المجالات الحيوية المرتبطة بنظام التعمير، وذلك لما له من أهمية بالغة في قطاع الخدمات والمنشآت التي تكفل

[1]- صابر بن صالحية، الرقابة السابقة على عمليات البناء في التشريع الجزائري ، دار التعليم .الجامعي، الاسكنرية، القاهرة ، الطبعة سنة 2020 ،ص 148

[2]- انظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342 المتضمن كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المصدر السابق.

[3]- انظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم بالمرسوم 20-342 المتضمن كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المصدر السابق.

[4] - حسينة غواس، المرجع السابق، ص 83

ترقية وتحسين العمران، لذا أوى لها المشرع الجزائري أهمية بالغة من خلال سنه للعديد من القوانين والتشريعات ذات صلة بالتعمير)[1].

الفرع الأول:ماهية رخصة البناء.

تعتبر رخصة البناء الضمانة الأساسية التي اعتمدها المشرع الجزائري لاحترام قواعد قانون العمران ، وهي الآلية القانونية التي تأتي مباشرة بعد مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، لتحويل الأفكار والبيانات الموجودة في المخططات ، إلى تجسيد على ارض الواقع ، شريطة احترام مقتضيات قواعد العمران

أولا: تعريف رخصة البناء.

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء كغيره من التشريعات تاركا ذلك للفقه لتعريفها، فقد عرفها (بأنها قرار إداري صادر عن جهة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص طبيعيا أو معنويا بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناءات التي يجب أن تحترم قوانين العمران)[2].

وعرفت أيضا بأنها (وسيلة استحدثها المشرع لبسط رقابة الإدارة على المجال العمراني وذلك بإلزام كل من يريد القيام بالبناء أو التعلية أو إعادة البناء...الخ أن يتحصل من الإدارة المختصة على رخصة تبيح له ذلك والغرض من هذه الرخصة هو مراقبة مدى مطابقة أعمال البناء لما بنص عليه القانون أو ما يتطلبه من السير الحسن لإنجاز المباني وعليه تقوم مخالفة تشييد بناية دون رخصة في حالة مخالفة هذا الالتزام)[3].

كما عرفت بأنها (الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء فهي عبارة عن قرار إداري انفرادي من سلطة إدارية مختصة قانونا، سواء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، تمنح بمقتضاه الحق للشخص **الطبيعي أو المعنوي** بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم بهدف تأكيد أن مشروع البناء موضوع طلب رخصة البناء خاضع لمقاييس و القواعد المحددة قانونا)[4]، وعرفت بأنها رخصة تمنح قبل الشروع في أعمال البناء فهي لا تمنح لتسوية بنايات قائمة، ألن

---

[1] - عبد الحليم بن بادة، مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري "بين التجريم والمتابعة الجزائية"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد السابع، سبتمبر 2018، ص 2.

[2] - الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 08، جوان 2005، ص 04.

[3] - الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة، الجزائر، الطبعة الأولى، 2006، ص 105.

[4] - صابر بن صالحية، ص 161 و162، المرجع السابق.

كل بناء قائم بدون رخصة يعتبر بناء غير مشروع وللإدارة سلطة إجبار صاحبه على إزالته[1]، وبالرجوع إلى التشريع نجد أن القانون رقم: 29/90 نص على ما يلي (تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم والتسييج)[2].

وتعد جريمة البناء بدون ترخيص من أهم الجرائم الواقعة على العقار العمراني، نظرا لأهميتها في ردع مخالفات العمران حسب المادة 76 مكرر 04 من القانون رقم 29/90 المعدل بالقانون 05/04.

ثانيا: مجال تطبيق رخصة البناء.

لمعرفة مجال تطبيق رخصة البناء على أرض الواقع، يتعين أولا معرفة موقع العقار العمراني بالضبط، وأشغال البناء التي تستوجب منح الرخصة والعقار المعفى من الرخصة وفقا لقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم[3].

1-أشغال البناء المستوجبة لرخصة البناء:

1- إنشاء المباني.

2- تمديد البنايات الموجودة، آو تحويلها

3- تغيير البناء.

4- إقامة جدار للتدعيم أو لتسييج.

2- أشغال البناء المعفاة من رخصة البناء:

لقد حرص المشرع الجزائري على أن تكون أشغال البناء متوافقة مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا شغل الأراضي وبصفة عامة مع كل القوانين والمراسيم التنظيمية في مجال العمران، غير أنه طبقا للمادة الأولى من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها[4] أعفيت بعض المؤسسات في الدولة من رخصة البناء هي:

---

[1]- حسينة غواس، المرجع السابق، ص 83

[2]- أنظر المادة 52 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المصدر السابق.

[3] - أنظر المادة 52 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المصدر السابق.

[4]- المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المصدر السابق.

- الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني.

- الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات.

وتحدد كيفيات تطبيق هذا الاستثناء في حالة الضرورة بموجب قرارات مشتركة بين الوزير المكلف بالعمران أو الوزير أو الوزراء المعنيين عندما تكون البناء، أو التحويل خاضعا لسرية الدفاع الوطني ويكتسي طابعا استراتيجيا أو خاصا.

الفرع الثاني: إجراءات تسليم رخصة البناء.

قبل منح رخصة البناء لكل ذي صفة أو مصلحة يشترط التقيد بالإجراءات القانونية التنظيمية السارية

قبل منح رخصة البناء لكل ذي صفة أو مصلحة يشترط التقيد بالإجراءات القانونية التنظيمية السارية لاسيما ما نصت عليه المادة 41 وما يليها من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342 ، حيث تستهل الإجراءات بدءا من تقديم الطلب الذي يوضح فيه صفة صاحب طالب الرخصة إما مالكا للأرض أو وكيلا للمالك أو مستأجر لعين مؤجرة، أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، بحيث يتم التحقيق في الرخصة وبعدها تمكين الطالب من تسليم الرخصة، حيث يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية، حيث يتم تحديد تشكيلته طبقا للمادة 58 من المرسوم التنفيذي 19/15 ففي هذه الحالة يرسل رئيس البلدية نسخة من ملف الطلب إلى ممثلي المصالح المستشارة المذكورين في المادة 47 من ذات القانون، في أجل 08 أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب، ويتعين الفصل في طلب رخصة البناء من طرف الشباك الوحيد خلال 15 يوم التي تلي تاريخ إيداع الطلب، وعندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي المنتدب او الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، يرسل رئيس البلدية ملف الطلب مرفقًا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية، في 07 نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران بقصد إبداء رأي مطابق وذلك في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب، يتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية، تحدد تشكيلته حسب المادة 59 من المرسوم 15-19، وبعدها ترسل نسخة من الملف إلى ممثلي المصالح المستشارة في الشباك الوحيد للولاية، بحيث يجب أن يفصل الشباك الوحيد للولاية، بحيث يجب أن يفصل الشباك الوحيد للولاية، الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله في الطلبات في أجل 15 يومًا الموالية لتاريخ إيداع الطلب، ويكون من اختصاص الوالي تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع التالية:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية.

- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية.

ويكون من اختصاص الوزير المكلف بالعمران تسليم رخص البناء الخاصة بالمشاريع التالية:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية.

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

- الأشغال أو البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز.

- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة.

- ويكون تسليم باقي الرخص من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي[1].

وللإشارة فإن المشرع الجزائري نص على أنه تصبح رخصة البناء عديمة الأثر (غير صالحة)، إذا لم يشرع في البناء في أجل تسري ابتداء من تاريخ تسليمها طبقا للمادة 06 من القانون 15/08، وفي حالة تسليم رخصة البناء قصد تشييد بناية أو مجموعة من البنايات في مرحلة أو عدة مراحل، تعد رخصة البناء ملغاة في حالة عدم إتمام المرحلة في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء[2].

أولا - تشكيل ملف طلب رخصة البناء .

يتضمن ملف طلب رخصة البناء من ملف إداري، وملف متعلق بالهندسة المعمارية وملف تقني يتضمن الرسوم البيانية الضرورية.

1-وثائق طالب رخصة البناء:

نصت المادة 02/42 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342 ،على أن يقدم طلب رخصة البناء من طرف المالك آو موكله آو المستأجر لديه، أو الهيئة آو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، صاحب حق الامتياز ،المرقي العقاري :

- نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة.

[1]- أنظر المواد من 45 إلى 59 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم ،المتضمن كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المصدر السابق.

[2]- أنظر المادة 57 من المرسوم التنفيذي 19/15المعدل والمتمم ،المتضمن كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المصدر السابق.

- توكيل طبقًا لأحكام القانون المدني الجزائري.

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

- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصًا معنويًا.

2- وثائق تخص رخصة التجزئة:

وهي وثائق تم استحداثها بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم ، في نص المادة 43 منه حيث لم تكن مطلوبة في ظل المرسوم التنفيذي 176/91 وتتمثل فيما يلي:

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

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

- شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفقا للأحكام المذكورة أعلاه بالنسبة للبنايات الواقعة ضمن أراض مجزأة برخصة تجزئة.

3- الملف المتعلق بالهندسة المعمارية:

ويشمل حسب المادة 43 ثانيا من المرسوم التنفيذي 19/15المعدل والمتمم.

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

ب- مخطط الكتلة على سلم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500م^2 وعلى سلم 500/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000م^2 وتتعدى 500م^2، وعلى سلم 1000/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي تتجاوز مساحتها 5000م^2 ويحتوي هذا المخطط على البيانات الآتية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء.

- منحنيات المستوى أو مساحة التسطيح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.

- نوع طوابق البنايات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها.

- ارتفاع البنايات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية.

- المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض.

- بيان شبكة التهيئة الموصوفة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.

ج- التصاميم المختلفة المعدة على السلم 50/1 بالنسبة للبنايات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300م^2 وعلى سلم 100/1 بالنسبة للبنايات التي تتراوح مشتملاتها بين 300م^2 و600م^2 وعلى سلم 200/1 بالنسبة لباقي البيانات للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمحلات التقنية وكذا الواجهات بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيدية والصور ثلاثية الأبعاد هذه الأخيرة عبارة عن: رسوم لمجسمات بشكل أقرب إلى الحقيقة التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب عند الاقتضاء. وينبغي أن يوضع تخصيص مختلف المحلات على التصاميم ويجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي يتم الاحتفاظ بها والأجزاء التي تم هدمها والأجزاء المبرمجة وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات والأشغال الكبرى.

د- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وإنجاز ذلك.

هـ- الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على بناء يخصص عند الاقتضاء[1].

4- وثائق تقنية: وتشمل وفقا للمادة 43 ثالثا من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم ما يلي:

أ- باستثناء مشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية يجب إرفاق مذكرة المرسوم البيانية الضرورية وتتضمن البيانات التالية:

- عدد العمال وطاقة استقبال كل محل.

- طريقة بناء الأسقف والمواد المستعملة.

- وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية.

[1]- أنظر المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342 المتضمن كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المصدر السابق.

- تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة.

- وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبنايات الصناعية.

- الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق.

- نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية والمحيط الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعاث الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية.

وعلى ضوء ما نص عليه المرسوم التنفيذي 19/15المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342، وفي إطار أحكام القانون 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 فإن رخصة البناء تبقى أكثر الرخص عملية في عملية تنظيم البناء والتعمير، كما لها علاقة وثيقة مع الشهادات والرخص الأخرى لاسيما رخصة الهدم، وللتعرف على نموذج القرار المتضمن رخصة البناء أنظر الملحق رقم07.

الفرع الثالث: دراسة طلب رخصة البناء.

يتم إرسال طلب رخصة البناء والوثائق المرفقة به في جميع الحالات إلى السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتم إقامة المشروع فيها ، ويودع مقابل وصل إيداع الملف والذي يحدد فيه تاريخ إيداع الطلب في نفس تاريخ الإيداع [1]، أمام الشباك الوحيد على مستوى المصلحة التقنية للبلدية في ثلاثة (03) نسخ، ، بالنسبة لمشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية ، وفي ثماني(08) نسخ اذا تعلق الأمر بالمشاريع الأخرى التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية [2].

بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه[3]يتم تسجيل وقيدا لطلب مقابل وصل استلام يسلمه الشباك الوحيد للمعني في نفس اليوم ، مع ضرورة ذكر الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة في الوصل[4] ، حيث يعتبر تاريخ إيداع الملف وتسليم الوصل بداية احتساب الآجال القانونية للبت في الطلب ، أما في حالة الوثائق الناقصة ، فيكون لأمانة الشباك الوحيد الحق في دم تسليم الوصل إلا بعد استكمالها يسلم له الوصل من تاريخ إيداع الوثائق كاملة [5]

[1]- انظر الملحق رقم 04 لنموذج وصل إيداع الملف
[2]- انظر المادة 45 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي20-342.
[3]- أنظر المادة 10 و11 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342المتضمن كليفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المصدر نفسه.
[4]- انظر المادة 45 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-.342.
[5]- عايدة ديرم تسوية البنايات غير المطابقة في التشريع الجزائري دار قانة ،باتنة الطبعة الأولى سنة 2011 ص 77

الفرع الرابع: تسليم رخصة البناء.

بعد استكمال كافة الإجراءات المتعلقة بدراسة الملف والتحقيق فيه من طرف الشباك الوحيد على مستوى البلدية أو الدائرة الإدارية أو الولاية وإبداء الآراء والموافقات من طرف المصالح والهيئات التي تمت استشارتها وتحويله إلى الجهات المختصة ، يتم الفصل والبت في رخصة البناء من طرف الجهة المختصة، بموجب قرار يتضمن إما قبولها آو رفضها أو تأجيل .

أولا : الجهات المختصة بالبت في طلب رخصة البناء .

يتم منح رخصة البناء إما من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي او الوالي المنتدب او الوالي او الوزير المكلف بالعمران حسب موقع البناء وأهميته.

1 – رئيس المجلس الشعبي البلدي.

أسندت المادة 65 من القانون 90-29 اختصاص منح رخصة البناء لرئيس المجلس الشعبي البلدي سواء بصفته ممثلا للبلدية ،وفي هذا السياق والتوجه ، جاء قانون البلدية الجديد رقم 10/11 المؤرخ في 22 جوان 2011 في المادة 95 منه ليمنح هو الأخر هذا الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي [1].

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية بإصدار رخصة البناء ، بالنسبة لجميع القطاعات او البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي مع الالتزام بموافاة مصالح الولاية بنسخة من الرخصة.

كما يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء بصفته ممثلا للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي ، بعد اخذ موافقة الوالي ، وهنا نستخلص انه في الحالة الأولى يمكن إصدار هذه الوثيقة دون موافقة الوالي ، أما في هذه الحالة فموافقة الوالي أمر إلزامي، كما أن المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342 خصر كل من اختصاص الوالي والوالي المنتدب والوزير المكلف بالعمران في منح رخصة البناء ، وتركه مطلقا وعاما بالنسبة لاختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي [2] .

2- الوالي المنتدب.

[1]- عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري ، رخصة البناء والهدم ، مجلة الفقه والقانون العدد الثالث ، المغرب ،جانفي 2013 ص 30.

[2]- انظرا لمادة 49 من المرسوم التنفيذي الفقرة الأخيرة 15-19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342.

يختص الوالي المنتدب بتسليم رخص البناء في الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها، يكون تسليم رخصة البناء من اختصاصاته في الحالات التالية:

- مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي ومشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية ، بالنظر خصوصا إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها.
- مشاريع السكن الجماعي أو الفردي التي يفوق عدد سكناتها مائتي (200) وحدة سكنية واقل سكنية واقل من ستمائة (600) وحدة سكنية .
- مشاريع البناء التي تشكل خطرا على المحيط المباشر.

حيث يتم في هذه الحالات تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية التي تحدد تشكيلته وكيفيات سيره بموجب أحكام المادة 58 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342 .[1]

3- الوالي.

أكدت المادة 49 المعدلة من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342 على أن تسليم رخصة التجزئة يكون من اختصاص الوالي حالات التالية:

- مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي ومشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية ، بالنظر خصوصا إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها.
- مشاريع السكن الجماعي أو الفردي التي يفوق عدد سكناتها مائتي (200) وحدة سكنية واقل سكنية واقل من ستمائة (600) وحدة سكني
- الأشغال والبنايات والمنشات المنجزة لحساب ممثليات الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية .
- المنشات المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة والماء في إقليم الولاية
- مشاريع البناء التي تشكل خطرا على المحيط المباشر.

4- الوزير المكلف بالعمران.

طبقا للمادة 67 من القانون 29/90 يعود الاختصاص للوزير بتسليم رخصة البناء بالنسبة للمشاريع ذات المصلحة الوطنية أو الجهورية وذلك بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاة المعنيين، كما

[1]- انظر المادة 49 المعدلة للمرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342، السابق الذكر.

أكدت المادة 49 المعدلة من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342 على أن تسليم رخصة البناء يكون من اختصاص هذا الأخير الحالتين التاليتين:

- مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي ومشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة الوطنية.
- المنشات المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة والماء في إقليم ولايتين او أكثر

مشاريع البناء التي تشكل خطرا على المحيط المباشر.

حيث أنه في هذه الحالات يتم تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية والتي قد ذكرنا تشكيلته ومهامه في الفصل الأول من هذا الموضوع .

ثانيا : أنواع القرارات الإدارية الصادرة في مادة رخصة البناء.

بعد الانتهاء من دراسة الطلب والتحقيق فيه ، تأتي المرحلة الخيرة وهي إصدار إحدى الجهات المختصة سابقا قرارا إداريا يتضمن الموافقة إذا توفرت الشروط القانونية في الطلب آو الرفض بسبب عدم توافر الشروط القانونية ، وإما تأجيل البت بسبب عدم الحسم النهائي في القرار ، كما يمكن للجهات المختصة أن لا تتخذ أي موقف حول الطلب (سكوت الإدارة) حيث سنحاول التطرق لهذه الحالات.

1 – الموافقة بمنح الرخصة.

إن موافقة الجهات المختصة على منح قرار رخصة البناء بمثابة قبول صريح بمنح الرخصة، حيث يبلغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب في جميع الحالات خلال عشرون (20) يوما الموالية لتاريخ الطلب [1] .

من خلال ما سبق يتضح انه في حالة توافر الشروط المقررة قانونا ومطابقة المخططات للمواصفات المحددة في طلب الرخصة والوثائق المرفقة يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزما بتسليم رخصة البناء لصاحب الطلب خلال اجل قانوني محدد ب20 يوما ، بدلا من ثلاثة (03) وأربعة (04) أشهر بالمعمول بها في ذل المرسوم 176/91 الملغى ، حيث أراد المشرع الجزائري من خلال تقليص مدة تسليم الرخصة تسهيل الاحراءات والتسريع في الدراسة والفصل فيها في اقرب الآجال من خلال استحداث الشباك الوحيد. حيث يتم تبليغ صاخب الطلب ، مرفقا بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس

[1]- انظر المادة 31 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342 السابق الذكر.

المجلس الشعبي البلدي ، والمصالح المنتدبة المكلفة بالتعمير على مستوى المقاطعة الإدارية للولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي المنتدب ، والمصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي ، وتأشيرة المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران. [1]

كما يتم وضع نسخة مؤشر عليها تحت تصرف الجمهور للاطلاع عليها ، كما يتم الاحتفاظ بنسخة مؤشر عليها مرفقة بالقرار قي أرشيف المديرية المكلفة بالعمران على مستوى الولاية ، وتحتفظ السلطة المانحة بنسخة على مستوى أرشيفها.

كما وضحت المادة 57 من المرسوم السبق الذكر في الحالات التي تصبح فيها رخصة البناء لاغيه ، ففي الحالة الأولى عند عدم استكمال أشغال البناء في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء ، الذي يتم تحديده من طرف السلطة المختصة، لاقتراح صاحب العمل (مكتب الدراسات المشرف على الدراسة) وذلك حسب حجم المشروع ، أما الحالة الثانية والتي يتم فيها تحديد الأشغال في شكل مرحلة أو عدة مراحل ، ففي حالة عدم إتمام المرحلة في الأجل المحدد قي القرار ، تعد الرخصة لاغيه ، كما ان الرخصة تعد لاغية عند عد الانطلاق في الأشغال قي اجل أقصاه سنة من تاريخ تسليم الرخصة .

بحيث يصبح على كل شخص مادي آو معنوي يريد استئناف الأشغال آو الحصول على رخصة بعد انقضاء الآجال القانونية المحددة في الرخصة ، تقديم طلب جديد للحصول على الرخصة دون إعادة دراسة جديدة شريطة أن لا تتغير إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها، باتجاه مخالف لهذا التجديد ، بحيث تكون الأشغال مطابقة للرخصة السابقة.

2- رفض طلب رخصة البناء.

تبعا لنتائج الدراسة المستوفاة على مستوى الشباك الوحيد، والتحقيقات الخاصة بالملف، تصدر الجهة المختصة قرارا يتضمن رفض منح رخصة البناء، بحيث يكون مبررا قابلا للطعن فيه إداريا، وقضائيا، وإلا اعتبر تجاوزا للسلطة.

بحيث يكون الرفض لأسباب حددتها المادة 52 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342 ، بحيث يكون الرفض وجوبي ، إذا كانت الأشغال مخالفة لأحكام مخطط

[1]- بالة عبد العالي ، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات ،المرجع السابق ، ص 119

شغل الأراضي المصادق عليه ، والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي ، كما يكون الرفض وجوبا كذلك إذا تم البناء والتشييد على ارض مجزاة وغير مطابقة لرخصة التجزئة [1].

وقد يكون الرفض جوازا إذا كانت الأشغال مخالفة وغير مطابقة لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير، أوفي القواعد العامة للتهيئة والتعمير، كعدم احترام الأمن العمومي، الصحة العامة، البيئة، وعدم تعرض موقع البناء للأخطار.

3- تأجيل البت في طلب رخصة البناء.

جاء في نص المادة 64 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على ان طلب الرخصة قد يكون محل تأجيل لمدة لا تتجاوز سنة واحدة على الأكثر من طرف السلطة المكلفة بتسليم رخصة البناء والتجزئة إذا كانت أدوات التهيئة والتعمير في طور الإعداد في المنطقة التي قدم فيها الطلب، كما بينت المادة 53 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342 (يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه)، بحيث للسلطة المختصة في منح رخصة البناء هي المخولة قانونا باستصدار قرار التأجيل.

4- حالة سكوت الإدارة.

حسب المادة 62 من المرسوم التنفيذي المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342 والتي تنص على انه (يمكن لطالب الذي لم يقتنع بالرد الذي تم تبليغه به ، آو في حالة عدم الرد من طرف السلطة المختصة في الآجال المطلوبة أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية....)حيث أن موقف القضاء الجزائري لم يأخذ بالرخصة الضمنية، بحيث يعتبر سكوت الإدارة عن الرد على الطلب رفضا ضمنيا للطلب ، مما يستوجب مباشرة الطعن الإداري والقضائي في شانه[2].

المطلب الثالث: رخصة الهدم .

لقد سبق وأن تمت الإشارة بأن رخصة البناء تصدر بموجب قرار إداري يتضمن القيام بعملية عمرانية ألا وهي البناء،فعلى غرار هذه الرخصة، سنتطرق إلى رخصة أخرى ذات أهمية بالغة في حماية العقار العمراني وهي رخصة الهدم، التي تصدر هي الأخرى بواسطة قرار إداري، تمنح لمالك بناية يرغب في هدم بنايته كيفما شاء كليا أو جزئيا، غير أن المشرع الجزائري وضع لها نصوص قانونية

[1]- انظر المادة 04،03 من القانون رقم 15/08 المرجع السابق

[2]- حمودي عبد الرزاق ، الموسوعة القضائية قي القضايا العقارية بتعاليق قانونية واجتهادات قضائية حديثة لم يسبق نشرها ، روافد العلم للنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2015 ص 295

حسب موقع البناء وفرض عليها شروط خاصة في إطار الحفاظ على النظام العام والسكنية العمومية، لهذا تعتبر رخصة الهدم آلية وقائية وردعية ، وعلى هذا أعطى المشرع الجزائري اهتماما خاصا بها وجعلها تختلف عن باقي الرخص العمرانية من حيث لحكامها وأجال البث فيها وعليه سنحاول دراستها من خلال تحديد من خلال تعريفها وإجراءات تسليمها.

الفرع الأول: مفهوم رخصة الهدم .

نظم المشرع الجزائري بموجب المادة 60 من القانون 25-90 وبموجب المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342 وذلك نظرا لأهمية رخصة الهدم في تحديد إستراتيجية البناء المستقبلية والحد من ظاهرة البناء غير القانوني.

أولا: تعريف رخصة الهدم .

لم ترد تعار يف حول رخصة الهدم، وإنما اكتفت أغلب التشريعات بذكر نطاق تطبيقها وإجراءات منحها، وبالرجوع للفقه قد عرفت رخصة الهدم (بأنها القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف)[1].

ومنهم من عرفها بأنها أداة من أدوات التهيئة والتعمير ومن ميكانزمات الرقابة لذلك[2]،

وتتعلق رخصة الهدم بالقيام بأشغال هدم بناء، وإنجاز مشروع أخر وعليه فإن رخصة الهدم واجبة لكل عملية مادية تؤدي إلى هدم كلي أو جزئي من بناية فلا بمكن القيام بأي عملية دون الحصول مسبقا على رخص الهدم، وهذا بموجب القانون 29/90 وكرسه المرسوم التنفيذي 15/ 19المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342[3].

ثانيا :نطاق تطبيق رخصة الهدم .

تطبيقا لنص المادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342 والتي حدد من خلالها المناطق المعنية برخص الهدم حماية للتراث الثقافي [4]

حيث لم يترك الأمر لحرية الأفراد في هدم بناياتهم متى شاءوا دون طلب الترخيص ، واستثناءا تكون رخصة الهدم إلزامية إذا كان البناء يقع في نطاق الأملاك التاريخية أو الثقافية ، وبصفة عامة

[1]- الزين عزري، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، المرجع السابق، ص 56.
[2]- نورة منصوري، المرجع السابق، ص 54.
[3]- أنظر المادة 70 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم بالمرسوم 20-342 السابق الذكر.
[4]- انظر القانون رقم 98 -04 ، المؤرخ في 15 جوان 1998 ، المتعلق بحماية التراث الثقافي ، جريدة رسمية عدد44

المناطق الأثرية ، والهدف من ذلك الحفاظ على هذه الأصناف وعدم المساس بها ، لان أي عملية هدم دون ترخيص مسبق ومدروس من شانه إلحاق أثار وأضرار سلبية على هذه المناطق المحمية قانونا[1].

كذلك الأمر بالنسبة للبنايات الآيلة للسقوط والانهيار، فهي تعتبر سندا للبنايات المجاورة لها، ومنه فأي عملية هدم لابد أن تخضع لترخيص مسبق حتى تتم الموازنة بين مختلف أصحاب البنايات ، حيث اوجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي الأمر بهدم الجدران والمباني أو البنايات التي تشكل خطرا على حياة الأشخاص ، أو القيام بعملية ترميمه حسب درجة الخطورة، وعليه فان لرخصة الهدم لا تطبق في كل مكان فنطاقها محدد ضمن البنايات المجاورة لمكان الهدم ، أو إذا كان البناء محل الهدم واقعا ضمن التراث الطبيعي أو الثقافي .

الفرع الثاني: إجراءات تسليم رخصة الهدم .

لضمان امن المواطنين وحمايتهم أثناء عملية الهدم ولحماية السكنات المجاورة ، للبناية محل الهدم ونظرا لخطورة عملية الإزالة ،أحاط المشرع مجموعة من الإجراءات والضوابط ، منها ما يتعلق بالشروط الخاصة بصفة طالب رخصة الهدم ، والطلب المقدم ، ومنها ما يتعلق بدراسة الطلب ، والبت في الطلب.

أولا: شروط طلب رخصة الهدم .

لابد من شروط تتوافر في صاحب رخصة الهدم، وكذلك شروط تتعلق بالبناء محل الهدم [2]

صفة طالب رخصة الهدم حددت المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بتحضير عقود التعمير الأشخاص الذين يحق لهم طلي رخصة الهدم (ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم التي يرفق نموذج بذا المرسوم [3]، والتوقيع عليه من طرف مالك البناية الآيلة للهدم او موكله او الهيئة العمومية المخصصة ...)[4]من خلال هذه المادة ، يتقدم بطلب رخصة الهدم ويوقع عليه المالك او موكله او المصلحة المخصصة لها البناية موضوع الهدم.

- **المالك** :كي يقدم طلب رخصة الهدم عليه أن يثبت صفته بعقد ملكية رسمي ومشهر بمصالح الحفظ العقاري.

[1] - قرار غير منشور رقم 048608 صادر بتاريخ 25-02-2010 عن مجلس الدولة الغرفة الثالثة ، يقضي بمسؤولية البلدية عند هدم بناية بدون قرار هدم .
[2]- انظر المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342 السابق الذكر.
[3]- انظر الملحق المرفق بنموذج طلب رخصة الهدم.
[4]- انظر المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342 السابق الذكر.

- **الحائز**: أجاز القانون 90-29 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم عبر المادة 39 منه للمتحصل على شهادة الحيازة الممنوحة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يطلب ويحصل على جميع رخص التعمير لأنه يعامل معاملة المالك .
- **الهيئة العمومية المخصصة** : والتي عليها الاستظهار بالعقد الاداري الذي بموجبه تم تخصيص البناية محل طلب الهدم

ثانيا : ملف رخصة الهدم .

من أجل السعي للحصول على رخصة الهدم يجب إتباع الخطوات التالية وفقا لقوانين التعمير لاسيما المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم وهي عبارة عن شروط تتعلق بالبناء محل الهدم وشروط تتعلق بالوثائق التقنية:

- طلب رخصة الهدم وفق نموذج معد بموجب المرسوم سالف الذكر حسب ما هو مبين في الملحق رقم08، من طرف ملك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة للبناية، ويشمل الملف المرفق ما يلي:

- عقد الملكية أو شهادة حيازة أو عقد إداري ينص على تخصيص البناية المعنية.

- توكيل طبقا لأحكام القانون المدني الجزائري.

- ملف تقني (مخططات وتقرير الهدم)[1].

الفرع الثالث: دراسة طلب رخصة الهدم .

بعد استكمال الوثائق اللازمة ، يودع الملف بالبلدية محل موقع البناية على مستوى المصلحة التقنية لدراسته وذلك في (3) ثلاث نسخ، يسلم إثر وصل إيداع الملف.

حيث تكون دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية ، يحضر الشباك الوحيد الذي تم استحداثه على مستوى البلدية وفقا لنص المادة 74 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342 حسب نفس الإجراءات التي تم بها عملية تحضير رخصة البناء، يحدد أجل التحضير بشهر واحد عملا بأحكام المادة 75 من المرسوم السالف ذكره ابتداء من تاريخ إيداع الطلب.

[1]- أنظر المادة 72 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342، السابق الذكر.

كل الآراء المقدمة من طرف المصالح المكلفة بالتعمير المعنية بالهدم، يستوجب عليها إبداء رأيها في غضون 15 يوما من تاريخ تسلمه طلب إبداء الرأي وأن يكون الرأي بالموافقة أو الرفق مسببا تسبيبا قانونيا وأن تعيد الملف بنفس الميعاد نفسه.

الفرع الرابع :البت في رخصة الهدم .

يتم البت في طلب رخصة الهدم إذا كان ملف الطلب مستوفيا للشروط القانونية، وعندما يكون

الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع خد لانهيار البناية[1]، فبذلك تكون سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي مقيدة بهذين الشرطين.

أولا : تسليم رخصة الهدم .

تسلم رخصة الهدم في شكل قرار من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي [2]، وذلك بعد دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية، يتم بعدها تبليغ قرار منح الرخصة لصاحب الطلب ، إلا أن هذا الأخير لا يمكنه مباشرة أشغال الهدم إلا بعد فوات عشرون (20) يوما ، يتم احتسابه من تاريخ الحصول على الرخصة ، وبعد إعداد تصريح بفتح الورشة ، هذا حتى يتم منح المواطنين فرصة تقديم اعتراض كتابي على مشروع الهدم ، الذي يقدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي ، والذي ينبغي أن يكون مبررا ومدعما بالوثائق القانونية اللازمة .[3]

حيث تصبح رخصة الهدم منقضية في حالة عدم مباشرة عملية أشغال الهدم خلال اجل خمس (05) سنوات، آو توقف أشغال الهدم خلال سنة (01) واحدة، آو إلغاء الرخصة صراحة بموجب قرار من الهيئات القضائية المختصة.

من خلال ما سبق فان المشرع الجزائري قيد رخصة الهدم بمدة زمنية محددة على المستفيد منها احترامها وإلا أصبحت هذه الرخصة كأنها لم تكن.

ثانيا :رفض منح رخصة الهدم.

بناءا على النتائج المترتبة عن دراسة الملف من طرف الشباك الوحيد للبلدية ، حيث يمكن الإقرار

---

[1]- انظر المادة 76 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20- 342السابق الذكر.
[2]- انظر المادة 75 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342السابق الذكر 342.
[3]- انظر المادة 77 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342السابق الذكر 342.

برفض منح رخصة الهدم لأسباب لم يحددها المشرع الجزائري [1]، وهو ما يؤكد تمتع رئيس المجلس الشعبي البلد بسلطة تقديرية في رفض رخصة الهدم ، وهي سلطة نسبية ليست مطلقة لأنها مقرونة ومشروطة بضرورة تبرير وتسبيب قرار الرفض ، وهذا حتى لا يعتبر قرارا مشوبا بعيب عدم التسبيب ،

بل حتى وان صدر القرار معللا فان صاحب الطلب له حق الطعن فيه إداريا وقضائيا في حالة عدم اقتناعه بالتبريرات المؤسس عليها قرار الرفض، وفقا للمادة 63 من القانون 90-29 وكذا المادة 82 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 210-342.

فبالنسبة للطعن الإداري يكون في حالة عدم رد الإدارة وسكوتها عن الطلب، آو في حالة الرفض الصريح لهذا الطلب، ففي هذه الحالة يمكن لصاحبي الطلب إيداع طعن آو تظلم إداري لدى المقاطعة الإدارية أو الولاية مقابل وصل استلام.

تتولى مصالح التعمير على مستوى المقاطعة الإدارية بالنسبة للولايات التي تم إحداث مقاطعات إدارية بها أو الولاية دراسة الطعن والبت فيه أما بالقبول أو الرفض المبرر في اجل لا يتعدى خمسة عشر (15) يوما من تاريخ إيداع الطعن [2].

وفي حالة انقضاء هذا الأجل دون تلقي أي رد ، يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران ، حيث تقوم هي الأخرى بدراسة الطعن وتأمر مصالح التعمير على مستوى الولاية بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب ، أو بإخطاره بالرفض المعلل ف ي اجل أقصاه خمسة عشر (15) يوما من تاريخ إيداع الطعن.

أما الطعن القضائي فبإمكان صاحي الطلب رفع دعوى لدي الجهات القضائية المختصة ، رغم أن هناك من يرى أن اللجوء للقضاء لا يفي بالغرض طالما ان المشرع لم يحدد نوع القضاء ، لذي يرى بعض القانونيين انه من الأفضل استبدال هذا الإجراء وتغييره بفكرة الترخيص الضمني ، أي بمجرد فوات الآجال للرد على الطلب ولم يصدر عن الإدارة أي قرار يعتبر موافقة ضمنية على رخصة الهدم[3].

المبحث الثاني: الشباك الوحيد كآلية لتحضير شهادات التعمير.

نص المشرع الجزائري على مجموعة من الشهادات في ظل المرسوم التنفيذي 15/ 19ا المعدل

---

[1]- انظر المادة 79 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342342السابق الذكر.

[2]-- انظر المادة 82 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342 السابق الذكر

[3]- الزين عزري،إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر،العدد 03 / 2013، ص 62.

والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342 ، تمنح بناء على طلب المعني يوضح شكله حسب الشروط المطلوبة في ذات المرسوم، ومن له صفة ومصلحة في القيام بمشروع إنجاز أشغال البناء احترام الشروط الشكلية والموضوعية المنوه إليها في الشهادة الممنوحة لذا سنتطرق في هذا المبحث إلى مطلب واحد يتمثل في شهادة التقسيم ، كون الشباك الوحيد يقوم بدراسة هذه الشهادة فقط..

المطلب الأول: شهادة التقسيم .

تطرقنا فيما سبق إلى تعريف رخصة التجزئة على أنها قرار إداري صادر عن سلطة إدارية مختصة ، يتضمن تقسيم القطعة الأرضية الشاغرة إلى قطعتين أو أكثر ، وتطرقنا إلى أوجه الاختلاف بينها بين شهادة التقسيم، وهذا ما دفعنا إلى القول أن رخصة التقسيم تختلف عن رخصة التجزئة من حيث التعريف ، والطبعة القانونية وكذا إجراءات منحها.

الفرع الأول :مفهوم شهادة التقسيم.

تعتبر شهادة التقسيم أداة رقابية على تقسيم العقارات المبنية ، حيث نظم أحكامها في المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342 ، من حيث التعريف والشروط وكذا الإجراءات طلبها ومنحها.

أولا:تعريف شهادة التقسيم.

عرف الفقه شهادة التعمير بأنها: (وثيقة عمرانية تمنح في إطار تنظيم عمليات البناء وهي تخول المستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية)[1]

كما عرفت بأنها: (وثيقة تصدر من جهات إدارية مختصة تخول ممالك العقار أو العقارات المبنية حق تقسيمها إلى قسمين أو عدة أقسام عقارية)[2]

كما عرفت بأنها (وثيقة تعد وفق نموذج معين ،[3] تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي دون شواه ، لصاحب الملكية العقارية المبنية آو موكله ، بغرض تقسيمها إلى قسمين أو أكثر)[4]

وعرفها المشرع بأنها وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قطعتين أو عدة

---

[1]- الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيه، المرجع السابق، ص 68.

[2]- يزيد عربي باي، استرتجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم تخصص قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الحاج لخضر باتنة 2015/2014 ص 214.

[3]- انظر نموذج قرار شهادة التقسيم في الملحق، في إطار المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342، المرجع السابق

[4]- عبد العالي بالة الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لاحدث التعديلات ، مرجع سابق ، ص 136

قطع فهي تخص فقط العقارات المبنية وهذا ما أكدته المادة 59 من القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أن (تسلم هذه الشهادة لمالك عقار مبني وبطلب منه عندما يرغب في تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام، وعليه فإن شهادة القسمة هي وثيقة إدارية تمنح بموجب قرار إداري حسب نموذج معين وفقا للمرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342، تبين إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية[1].

ثانيا:الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم.

اعتبر المشرع الجزائري شهادة التقسيم عبارة عن وثيقة إدارية ، بموجب نص المادة 33 من المرسوم السالف الذكر ، إلا انه في نفس الوقت منح لها صفة قرار من خلال النموذج الملحق [2]بالمرسوم التنفيذي نفسه ، والصادر في نفس الجريدة الرسمية ، وعليه بما أن هذه الوثيقة صادرة عن جهة إدارية مختصة ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا ، وبإرادة منفردة ، ومحدثة أثرا قانونيا يتمثل في تقسيم وحدة عقارية مبنية إلى عدة أقسام ، وعليه يكون المشرع الجزائري قد جانب الصواب عندما اعتبرها وثيقة ثم يطبق عليها خصائص القرار الإداري [3]، بل الأكثر من ذلك أطلق عليها تسمية قرار يتضمن شهادة التقسيم ، لذلك كان لزاما توحيد المصطلحات القانونية .

الفرع الثاني: إجراءات تسليم شهادة تقسيم.

في إطار تنفيذ إستراتجية البناء في الجزائر، وتنظيم عملية البناء حدد المشرع الجزائري إجراءات استخراج رخصة التجزئة بدءا بتقديم الطلب ، وإيداع ملف خاص أمام الجهة المختصة التي تتولى دراسته والبت فيه بقرار حسب النتيجة المتوصل إليها من خلال الدراسة التي يدلي بها الشباك الوحيد.

أولا: تقديم طلب.

خول المشرع الجزائري طلب شهادة التقسيم من طرف المالك شريطة أو تكون ممضية، وأن ترفق بسند الملكية، ويمكن له أن يوكل شخص أخر بموجب وكالة رسمية، حسب المادة 34 من المرسوم التنفيذي 19/15المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342.

ثانيا: شروط طلب شهادة التقسيم.

إن طلب شهادة التقسيم يتطلب شروط معينة فهي عبارة عن ملف يعده قانونا مكتب دراسات في

---

[1]- أنظر المادة 33 من المرسوم التنفيذي 19/15المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342، السابق الذكر

[2]- انظر نموذج قرار رخصة التجزئة، في الملاحق

[3]- عربي باي يزيد ، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير، مرجع سابق ، ص215.

الهندسة المعمارية أو في التعمير، يتضمن ما يلي[1]:

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

2- حدود القطعة الأرضية ومساحتها.

3- مخطط كتلة البنايات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية من الأرض.

4- بيان شبكة التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية والخصائص التقنية الرئيسية لذلك، وللتعرف على نموذج طلب شهادة التقسيم أنظر الملحق رقم 11.

الفرع الثالث: دراسة طلب شهادة التقسيم .

تتم دراسة شهادة التقسيم بناءا على مجموعة من المعايير والجوانب الواجب احترامها من طرف الشباك الوحيد للبلدية ، لتنتهي العملية بإصدار قرار قبول الملف ومنح هذه الشهادة أو رفض منحها.

طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس الأشكال المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم، فيما يتعلق بطلب رخصة البناء[2].

بعد إيداع الملف المتضمن طلب شهادة التقسيم على مستوى البلدية محل وجود قطعة الأرض في خمسة (05) نسخ، بحيث يسجل تاريخ إيداع الطلب في وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي، في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف، يتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس الأشكال المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم ، فيما يتعلق بطلب رخصة البناء[3]، حيث تراعى مجموعة من الجوانب والمعايير المتعلقة بموقع البنايات ونوعها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وتناسقها مع المكان ، وحدود القطعة الأرضية ومساحتها وشبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية [4].....الخ.

---

[1]- أنظر المادة 34 و35 من المرسوم التنفيذي 19/15 والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342 ،المضمن كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المصدر السابق.

[2]- أنظر المادة 36 و37 من المرسوم التنفيذي 15/ والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-34219، المتضمن كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المصدر السابق.

[3]- أنظر المادة 36 و37 من المرسوم التنفيذي 19/15 والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342 ،المتضمن كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المصدر السابق.

[4]- انظر المادة 35 من المرسوم التنفيذي 19/15 والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342،المتضمن كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المصدر السابق.

الفرع الرابع: البت في طلب رخصة التقسيم .

بعد دراسة الطلب والملف المرفق به ، يحول الملف للجهة المختصة لتصدر قرار إما بمنح رخصة التقسيم أو رفض منحها.

أولا : تسليم رخصة التقسيم.

عند توفر الشروط القانونية اللازمة في الطلب والملف، وبعد ابداء الموافقة من طرف الشباك الوحيد للبلدية ، يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة التقسيم للمالك او موكله، ويبلغه بها في الاجال القانونية السالفة الذكر

حيث تحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم بثلاث(03) سنوات ابتداءا من تاريخ تبليغها، حيث يلاحظ أن المشرع الجزائري مدد في مدة صلاحية هذه الوثيقة، وجعلها ثلاثة(03) سنوات[1] بعدما كانت سنة واحدة[2]في المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى.

ثانيا- رفض طلب شهادة التقسيم .

في حالة عد استفاء الطلب المقدم من طرف المالك وموكله ، الشروط القانونية التي بيناها سابقا ، ويقتضى رأي الشباك الوحيد للبلدية ، فان رئيس المجلس الشعبي البلدي يرفض تسليم هذه الشهادة لطالبها بقرار مسبب، كما أن سكوت الإدارة وعدم ردها عن الطلب بعد فوات الأجل المحدد لها قانونا فسره المشرع على أنه رفض ضمني للطلب ، وهو ما يفتح المجال لصاحب الطلب في الطعن الإداري أمام مصالح المقاطعة الإدارية أو الولاية ، حيث يحدد الفصل قي الطلب بالإيجاب أو الرفض خلال مدة أقصاها خمسة عشر (15) يوما من إيداع الطعن ، كما يمكن لصاحب الطلب ان يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران ، في حالة عدم تلقي إجابة على الطعن الأول ، قي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير على مستوى الولاية ، على أساس المعلومات المرسلة من طرفها ، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب آو بإخطاره بالرفض المسبب، في اجل خمسة عشر (15) يوما ، ابتداءا من تاريخ إيداع الطعن.

كما يمكن رفع دعوى قضائية، لدى المحكمة الإدارية المختصة للمطالبة بتسليم الشهادة.

---

[1]- انظر المادة 39 من المرسوم التنفيذي 19/15 والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342، المتضمن كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المصدر السابق.

[2]- انظر المادة 32 من المرسوم التنفيذي 91-176 الملغى.

خلاصة الفصل الثاني:

نخلص في نهاية هذا الفصل إلى التعرف على إجراءات تحضير عقود التعمير في إطار الشباك الوحيد المستحدث بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 والمعدل بالمرسوم التنفيذي 20-342 ، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير ، حيث يتبن لنا بان الشباك الوحيد لا يختص بتحضير كل العقود ، إنما تم التمييز بين بعض العقود التي يتم دراستها أمام الشباك الوحيد ، والبعض الأخر لا يختص الشباك بدراستها، حيث يختص بدراسة كل من رخصة التجزئة ، رخصة البناء ورخصة الهدم ، أما بالنسبة للشهادات فهو يختص بدراسة شهادة التقسيم فقط ، حيث يعتبر هذا الشباك آلية فعالة من خلال التسريع في دراسة هذه العقود ومن خلال تبسيط الإجراءات الإدارية وتحقيق المرونة اللازمة لذلك، من خلال الاجتماع الدوري للمصالح المختصة بدراسة ملفات الرخص وملفات شهادة التقسيم.

خاتـــمة

خاتـمة

تلعب الرخص والشهادات العمرانية دورا فعلا في تنظيم عملية البناء والتعمير وفقا لما تقتضيه النصوص القانونية والتنظيمية ، فالرخص العمرانية هي بمثابة الآليات القانونية التي تحد عزيمة الأفراد في مخالفاتهم المتكررة في محال البناء والتعمير ، حيث أن رخصة التجزئة لها دور في تنظيم عملية البناء قبل بدايتها فهي مرحلة تمهيدية لرخصة البناء ، بحيث تعطي الشرعية القانونية للتشييد والبناء ، أما رخصة البناء فهي بمثابة تنظيم مسبق وفعال للنسيج العمراني ، أما رخصة الهدم فلها دور وقائي تحديد إستراتيجية البناء المستقبلية والحد من ظاهرة البناء غير القانوني والمحافظة على التراث العمراني ، أما الشهادات العمرانية فتساهم بشكل كبير في إعطاء البنايات صفة الشرعية فشهادة، التقسيم تعتبر احد أهم عقود التعمير والتي نص عليها المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342 والتي تخول لصاحبها تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمن أو عدة أقسام.

للدور التي تلعبه عقود التعمير جاء المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي السابق الذكر الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، وباستحداث آلية جديدة والمتمثلة في الشباك الوحيد والذي يشكل تحولا محوريا في كيفية معالجة وتسليم الرخص والشهادات العمرانية ، إذ وحد في إجراءات استلام ملفات الرخص والشهادات العمرانية ، كما قلص بشكل كبير في آجال معالجة الملفات و تسليم القرارات الفردية في مجال العمران ، حيث أنها بعد تنصيب الشباك الوحيد قلت أخطاؤها ، نظرا لآلية عمل الشباك الوحيد من خلال الاجتماعات الموحدة والدورية ، وذلك لسهولة التواصل والتحاور بين أعضاء الهيئات المعنية والمختصة في مجال العمران ، والذي كان مفتقدا في السابق ، علما أن تشكيلة الشباك الوحيد والتي شملت كل الهيئات الفعالة في المجال العمراني سهلت بشكل كبير في تحضير عقود التعمير ، ومنه القضاء على البناءات الغير قانونية، والمحافظة على نسيج عمراني متجانس ومنسجم .

ورغم إحداث تعديلات في المرسوم التنفيذي 15- 19 والذي تم تعديله بموجب المرســـوم التنفـيذي 20-342 ، باستحداث الشباك الوحيد على مستوى المقاطعات الإدارية لتخفيف الضغط على الوالي ، إلا أننا نسجل عدة نقائص بخصوص آلية تحضير عقود التعمير في إطار الشباك الوحيد من بينها :

- الملاحظ أن هناك فرق بين القرارات الخاصة بالعقود التي يتم دراستها أمام الشباك الوحيد وتلك التي لا يختص بها هذا الشباك ، وعليه نقترح تعميم تحضير باقي الشهادات لدراستها في إطار الشباك الوحيد سواء على مستوى البلديات آو المقاطعات الإدارية آو الولاية .

- عدم التقيد بالآجال والمواعيد التي اقرها المشرع من خلال المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342 ،من طرف الشبابيك في كثير من الأحيان ، على اعتبار أن المواعيد من أهم ايجابيات الشبابيك الوحيدة ، مما سبب عدم انعقاد اجتماعاته لعياب الكثير من أعضائه ، مما يتحتم تأجيل عقد الاجتماعات لمرات لاحقة وهو ما يؤثر على حقوق طالبي الرخص والشهادة العمرانية.
- لم ينص المشرع على نصاب محدد لصحة أعمال و اجتماعات الشبابيك الوحيدة
- النص على انعقاد الشباك الوحيد بصورة دائمة ، لا سيما في البلديات التي تعرف حركية متسارعة في مجال التعمير والبناء.
- تداخل مهام الأعضاء المكونين للشباك الوحيد كموظفين على مستوى هيئاتهم الأصلية، وأعمال الشباك الوحيد خاصة في حالة العطل المرضية والعطل السنوية.
- لم يتم تفعيل البطاقية الالكترونية على مستوى العديد من الشبابيك ماساهم في إطالة البناء اللاقانوني
- نقص كبير في تكوين أعضاء الشبابيك لاسيما الجوانب القانونية والتقنية ، مما يستدعي تكوين ورسكلة مستمرة للأعضاء لاسيما بعد تعديل المرسوم الجديد .

الملاحق

الملحق رقم 01



الملحق رقم 02

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....
دائرة : .....
بلدية : .....

طلب رخصة التجزئة

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

1 - اسم ولقب المالك أو التسمية : .....
.....
.....
2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :.....
.....
بلدية :.....
رقم الهاتف :.....
3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :.....
.....
4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :.....
.....
بلدية :.....
5 - رقم الهاتف :.....
6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :.....
.....
.....
7 - عنوان القطعة الأرضية التي ستتم تجزئتها :.....
.....
8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :.....
9 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنايات الموجودة :.....
.....
10 - مشتملات البنايات الموجودة ومقاساتها : .....
.....
11 - عدد الأجزاء الناتجة ومساحتها :.....
.....
12 - الاستعمال المستقبلي للأجزاء الناتجة :.....
.....
13 - مشتملات المشاريع على مستوى الأجزاء الناتجة ومقاساتها :.....
.....
14 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :.....
.....
.....
.....
15 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال التهيئة :.....
.....
.....
.....

حرر بـ ..... في .....

إمضاء صاحب الطلب

الملاحـــــــق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....

دائرة : .....

بلدية : .....

طلب رخصة البناء

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

1 - اسم ولقب المالك أو التسمية : .....

.....

.....

2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :.....

.....

بلدية :.....

رقم الهاتف :.....

3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :.....

.....

.....

4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :.....

بلدية :.....

5 - رقم الهاتف :.....

6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :.....

.....

.....

7 - عنوان المشروع :.....

.....

8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :.....

9 - طبيعة الطلب :.....

.....

.....

10 - نوع المشروع : .....

.....

.....

.....

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

.....

12 - مشتملات البنايات الموجودة ومقاساتها :.....

.....

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

.....

.....

.....

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

.....

.....

.....

حرر بـ ..... في .....

إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....

دائرة : .....

بلدية : .....

طلب رخصة الهدم

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

1 - اسم ولقب المالك أو التسمية : .....

.....

.....

2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :.....

.....

بلدية :.....

رقم الهاتف :.....

3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :.....

.....

4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :.....

بلدية :.....

5 - رقم الهاتف :.....

6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :.....

.....

.....

7 - عنوان البناية التي سيتم هدمها :.....

.....

8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :.....

9 - طبيعة الطلب :.....

.....

10 - نوع واستعمال البناية التي سيتم هدمها : .....

.....

11 - مقاسات البناية التي سيتم هدمها :.....

.....

12 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :.....

.....

.....

.....

13 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال الهدم :.....

.....

.....

.....

حرر بـ ..... في .....

إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....
دائرة : .....
بلدية : .....

طلب شهادة التقسيم

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

1 - اسم ولقب المالك أو التسمية : .....
.....
.....

2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :.....
.....

بلدية :.....
رقم الهاتف :.....

3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :.....
.....

4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :.....
.....

بلدية :.....

5 - رقم الهاتف :.....

6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :.....
.....
.....

7 - عنوان القطعة الأرضية التي سيتم تقسيمها :.....
.....

8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :.....

9 - عدد الأقسام الناتجة ومساحتها :.....
.....

10 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنايات الموجودة : .....
.....

11 - الاستعمال المستقبلي للأقسام الناتجة :.....
.....

12 - مشتملات البنايات الموجودة ومقاساتها :.....
.....

13 - مشتملات المشاريع على مستوى الأقسام الناتجة ومقاساتها :.....
.....

14 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :.....
.....
.....
.....

حرر بـ ..... في .....

إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....
دائرة : .....
بلدية : .....

وصل إيداع الملف

.....

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

ملف رقم :.....

1 - اسم ولقب صاحب الطلب :.....

.....

2 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :.....

.....

بلدية :.....

رقم الهاتف :.....

3 - نوع المشروع : .....

.....

4 - عنوان المشروع :.....

.....

5 - الوثائق التي تم إيداعها :.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

حرر بـ ..... في .....

إمضاء وتأشيرة ممثل البلدية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : ..... في .....

المقاطعة الإدارية : .....

دائرة : .....

بلدية : .....

قرار يتضمن رخصة التجزئة

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

رقم : .....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي/ أو الوالي المنتدب / أو الوالي / لـ : .....

نظرا للطلب الذي تم ايداعه بتاريخ : .....

من طرف (السيدة، الآنسة، السيد) : .....

الساكن (ة) بـ : .....

بخصوص أشغال : .....

بمقتضى .....

وبمقتضى .....

وبمقتضى .....

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

وبمقتضى رأي الشباك الوحيد .....بتاريخ.....

يقرّر ما يأتي :

المادّة الأولى : تسلم رخصة التجزئة طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار ويخضع ذلك للتحفظات التالية :

.....

المادّة 2 : تتمثل الحصص الناتجة عن رخصة التجزئة ومساحتها في : .....

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

المادّة 4 : تعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية :

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

- إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معدّ من طرف مكتب الدراسات الذي يحدد آجال إنجاز الأشغال، وبعد تقييم وتقدير السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة.

إلاّ أنّه في حالة ما إذا تم الترخيص بإنجاز الأشغال في مراحل، فإن الآجال المحددة والمقررة لإنجازها في الفقرة أعلاه، تطبق على أشغال مختلف المراحل.

المادّة 5 : في حالة ما إذا أصبحت رخصة التجزئة ملغاة، لا يمكن متابعة العملية إلاّ فيما يخص المراحل التي تم الانتهاء من أشغال التهيئة فيها.

المادّة 6 : عند إتمام أشغال التهيئة، يطلب المستفيد من رخصة التجزئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان التجزئة، تسليم شهادة التهيئة تثبت مطابقة الأشغال وإتمامها.

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

المادّة 8 : يقوم أصحاب الطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.

المادّة 9 : يسلّم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادّة 10 : ينشر هذا القرار بالمحافظة العقارية وفقا للتشريع المعمول به.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/
الوالي المنتدب/
الوالي

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : ..... في .....

المقاطعة الإدارية : .....

دائرة : .....

بلدية : .....

قرار يتضمن رخصة البناء

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

رقم : .....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي/ أو الوالي المنتدب / أو الوالي / لـ : .....
...../ أو الوزير المكلف بالعمران،

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ : .....

من طرف (السيدة، الآنسة، السيد) : .....

الساكن (ة) بـ : .....

بخصوص أشغال : .....

بمقتضى .....

وبمقتضى .....

وبمقتضى .....

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

وبمقتضى رأي الشباك الوحيد لـ.....بتاريخ.....

يقرّر ما يأتي :

المادّة الأولى : تسلّم رخصة البناء لإنجاز : .....

المادّة 2 : يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية : .....

المادّة 3 : مدة صلاحية رخصة البناء ابتداء من تاريخ تبليغها، هي : .....

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

المادّة 5 : تلصق نسخة من هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي لمدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1). ويمكن الاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب من طرف كل شخص معني.

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

المادّة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير للبلدية بجميع الطرق.

المادّة 8 : يقوم أصحاب الطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون وأصحاب المشاريع بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.

المادّة 9 : يسلّم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادّة 10 : يجب أن تبلّغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية / أو المقاطعة الإدارية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/
الوالي المنتدب /
الوالي /
الوزير المكلف بالعمران

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : ..... في .....

المقاطعة الإدارية : .....

دائرة : .....

بلدية : .....

قرار يتضمن رخصة الهدم

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

رقم : .....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لـ : .....

نظرا للطلب الذي تم ايداعه بتاريخ : .....

من طرف (السيدة، الآنسة، السيد) : .....

الساكن (ة) بـ : .....

بخصوص أشغال : .....

بمقتضى .....

وبمقتضى.....

وبمقتضى .....

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

وبمقتضى رأي الشباك الوحيد للبلدية بتاريخ : .....

يقرّر ما يأتي :

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

المادّة 2 : تصبح رخصة الهدم ملغاة :

- إذا لم تحدث عملية الهدم في أجل خمس (5) سنوات.
- إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة (1).
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

المادّة 3 : لا يمكن لصاحب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلاّ بعد عشرين (20) يوما، ابتداء من تاريخ الحصول على رخصة الهدم وبعد إعداد تصريح فتح الورشة.

المادّة 4 : يجب أن تبلّغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير للبلدية بجميع الطرق.

المادّة 5 : يقوم أصحاب الطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.

المادّة 6 : يسلّم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....
دائرة : .....
بلدية : .....
مصلحة : .....

..... في .....

قرار يتضمن شهادة التقسيم

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

رقم.....
المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي : .....
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....
الساكن(ة) بـــ.....
بخصوص أشغال :.....
بمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى القرار رقم.....المؤرخ في..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ .....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يخضع تسليم شهادة التقسيم للتحفظات الآتية : .....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

المادة 2 : تتمثل الحصص الناتجة عن شهادة التقسيم ومساحاتها في :
.....
.....
.....
.....
.....
.....

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

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .... في .....

دائرة : .....

بلدية : .....

لوحة الورشة

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

الملف رقم .....

1 - رخصة مسلمة بتاريخ :.....

.....

2 - مشروع إنجاز / هدم .....

.....

.....

الذي يقدر علوه (رخصة البناء) بـ .....

وتقدر مساحة القطعة الأرضية (رخصة البناء) بـ.....

حيث يقدر علو العمارة (رخصة الهدم) بـ.....

و تقدر مساحة العمارة (رخصة الهدم) بـ.....

وعدد الحصص الناتجة (رخصة التجزئة) هو .....

وتقدر المساحة المتوسطة للحصص (رخصة التجزئة) بـ .....

3 - صاحب المشروع : .....

.....

.....

4 - المشرف على الإنجاز :.....

.....

.....

5 - المؤسسة المكلفة بالإنجاز : .....

.....

.....

6 - أجل الإنجاز : .....

.....

.....

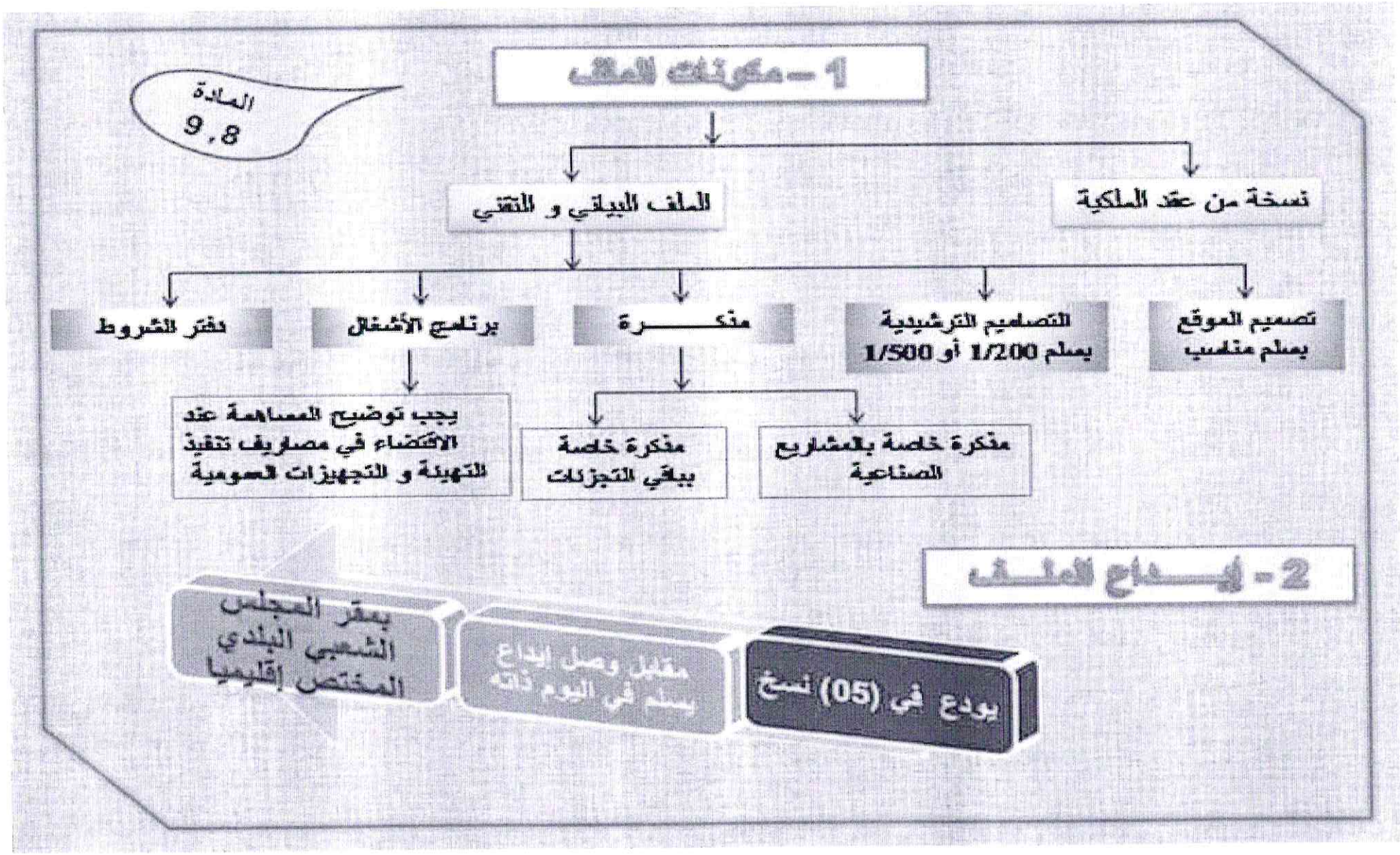
7 - تاريخ فتح الورشة : .....

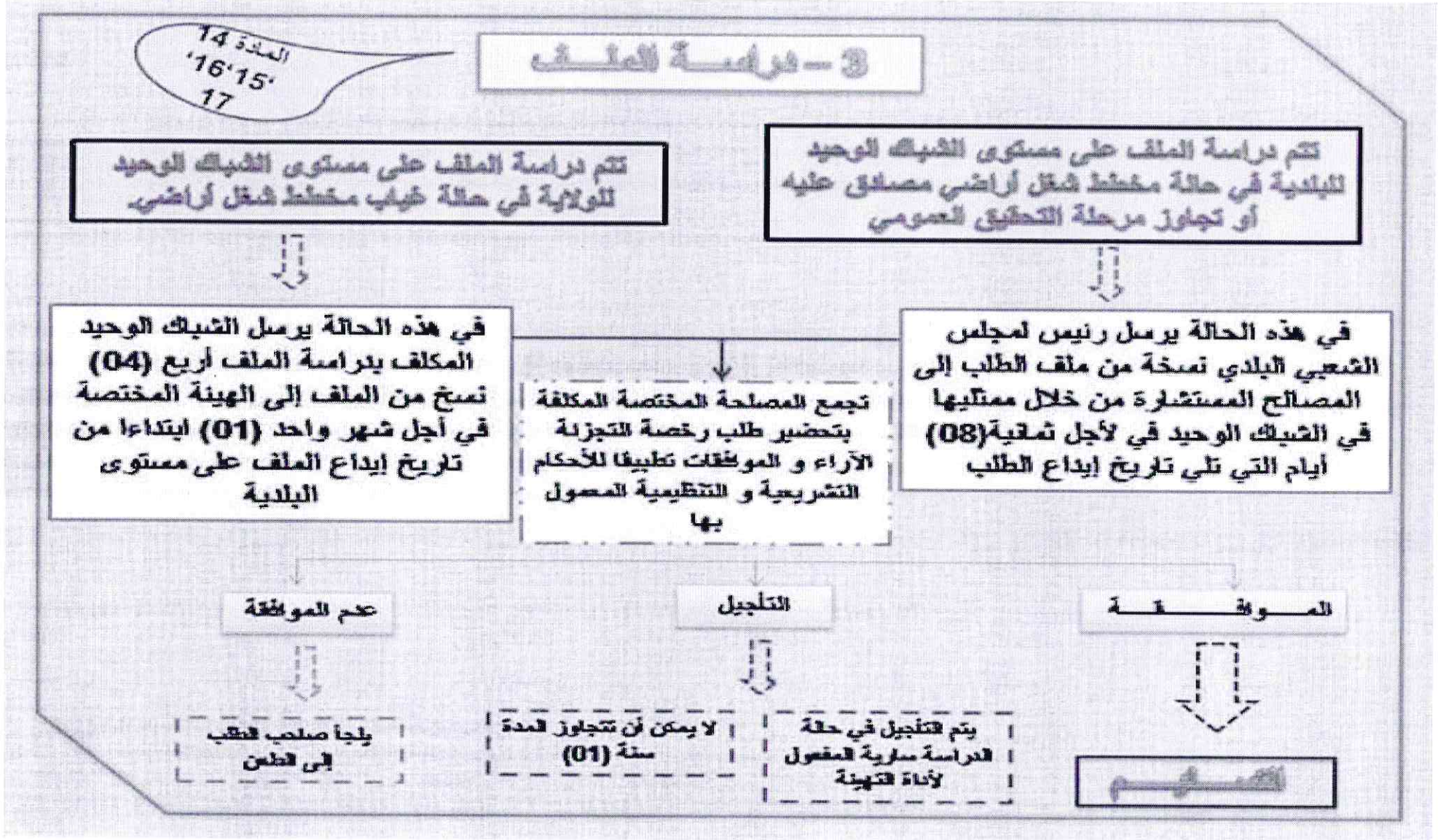
.....

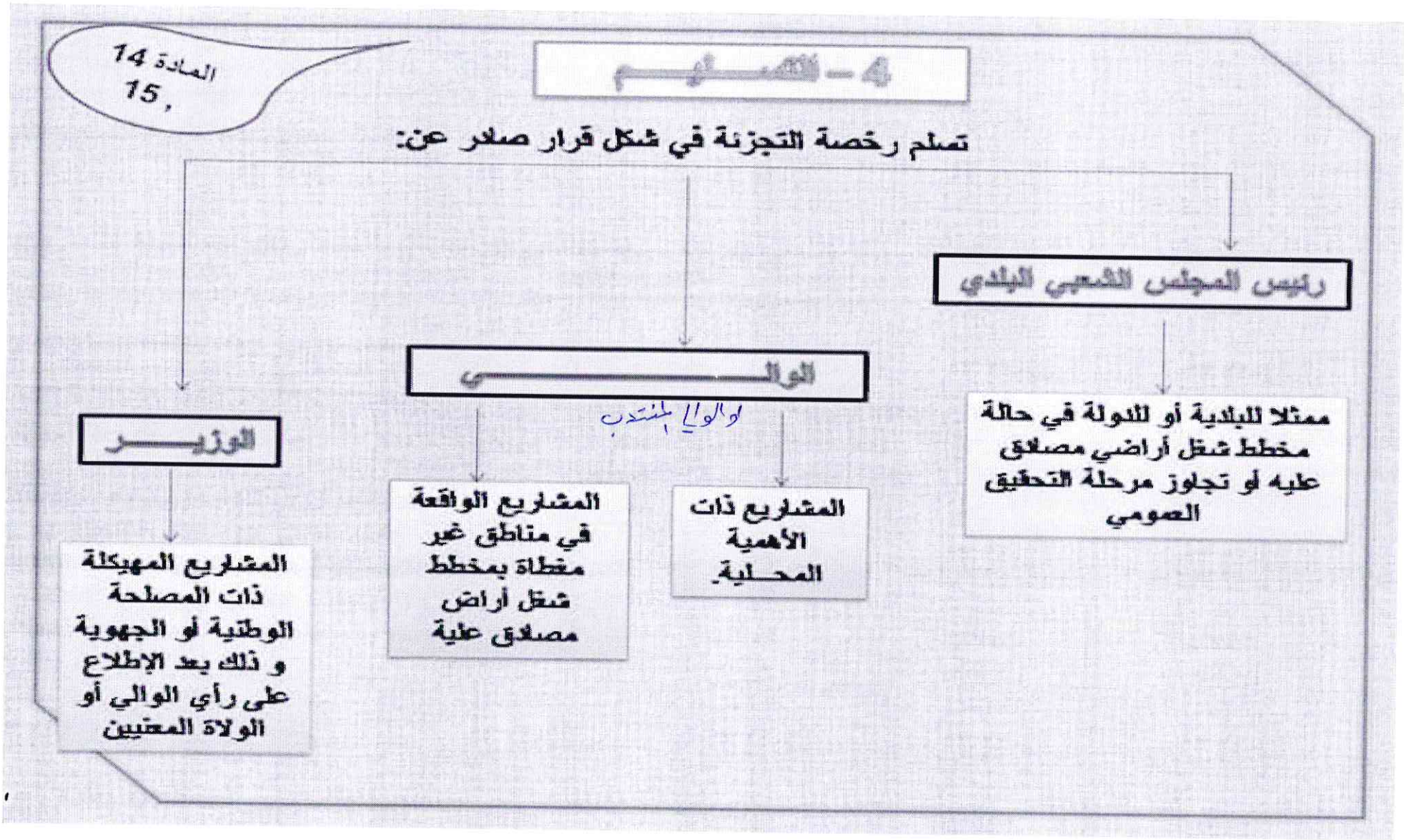
.....

.....

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


1 – مكونات الملف
المادة 9,8
نسخة من عقد الملكية
الملف البياني و التقني
تصميم الموقع بسلم مناسب
التصاميم الترشيدية بسلم 1/200 أو 1/500
مذكـــــرة
برنامج الأشغال
دفتر الشروط
مذكرة خاصة بالمشاريع الصناعية
مذكرة خاصة ببقي التجزئات
يجب توضيح المساهمة عند الاقتضاء في مصاريف تنفيذ التهيئة و التجهيزات العمومية
2 - إيـــداع الملـــف
يودع في (05) نسخ
مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته
بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا


3 – دراسة الملف
المادة 14 '16'15' 17
تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية في حالة مخطط شغل أراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي
تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للولاية في حالة غياب مخطط شغل أراضي
في هذه الحالة يرسل رئيس لمجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في لأجل ثمانية(08) أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب
في هذه الحالة يرسل الشباك الوحيد المكلف بدراسة الملف أربع (04) نسخ من الملف إلى الهيئة المختصة في أجل شهر واحد (01) ابتداءا من تاريخ إيداع الملف على مستوى البلدية
تجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة التجزئة الآراء و الموافقات تطبيقا للأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها
الموافقة
التأجيل
عدم الموافقة
يتم التأجيل في حالة الدراسة سارية المفعول لأداة التهيئة
لا يمكن أن تتجاوز المدة سنة (01)
يلجأ صاحب الطلب إلى الطعن


المادة 14
15,
4 – تسليم
تسلم رخصة التجزئة في شكل قرار صادر عن:
رئيس المجلس الشعبي البلدي
ممثلا للبلدية أو للدولة في حالة مخطط شغل أراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي
الوالي
أو الوالي المنتدب
المشاريع ذات الأهمية المحلية
المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراض مصادق عليه
الوزير
المشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية و ذلك بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاة المعنيين

المادة 22

يبلغ القرار + نسخة من المخططات ودفتر الشروط المؤشر من طرف المصلحة المعنية بالدراسة إلـــى:

1. نسخة إلى مصالح التعمير على مستوى الولاية
2. نسخة إلـــى صاحـــب الطلـــب
3. نسخـــة توضـــع تحت تصـــرف الجمهـــور
4. نسخة في أرشيف الولاية
5. نسخة لدى السلطة المختصة التي سلمت الرخصة

6 – مدة صلاحية القرار

تعتبر رخصة التجزئة ملغاة في الحالات التالية :

إذا لم يتم المشروع في أشغال التهيئة في أجل ثلاثة (03) سنوات

إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الاجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف مكتب الدراسات يحدد مدة إنجاز الأشغال وبعد تقرير المصالح المكلفة بتسليم رخصة التجزئة و تقييمها

عندما تصبح رخصة التجزئة ملغاة فإنه لا يمكن الاستمرار في الاشغال الا فيما يخص المراحل التي تم الانتهاء من أشغال التهيئة فيها

1 - مكونات الملف

المادة 42
43 ,

أولا: الملف الإداري

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

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

3 -شهادة قابلية الاستغلال بالنسبة للبنايات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة

ثانيا: الملف المتعلق بالهندسة المعمارية

-1مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع

-2- مخطط الكتلة على سلم1/200 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها

تقل أو تساوي 500 م2 أو على سلم1/500 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000 م 2

وتتعدى 500 م2 وعلى سلم1/1000 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000م2

3- التصاميم المختلفة للعدد على السلم1/50 بالنسبة للبنايات التي تقل مساحة مختلطاتها عن 300م2

وعلى سلم1/100 بالنسبة للبنايات التي تتراوح مساحة مختلطاتها بين 300 م2 و 600 م2 وعلى سلم 1/200

بالنسبة لباقي البنايات : التوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمحلات التقنية

وكذا الواجهات.

4- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وآجال إنجاز ذلك.

5 - الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بخصص عند الاقتضاء

ثالثا: الملف التقني

1 - باستثناء مشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية يجب أن ترفق المذكرة البيانية الضرورية وتتضمن البيانات الآتية

-عدد العمال وطاقة استقبال كل محل

- طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة

- وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية

-تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة

- وصف مختصر لمبينات إنتاج المواد الأولية و المنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبنايات الصناعية

-الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق

- نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكميتها المصرح بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وتبعات الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية

-مستوى الضجيج المطابق بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور.

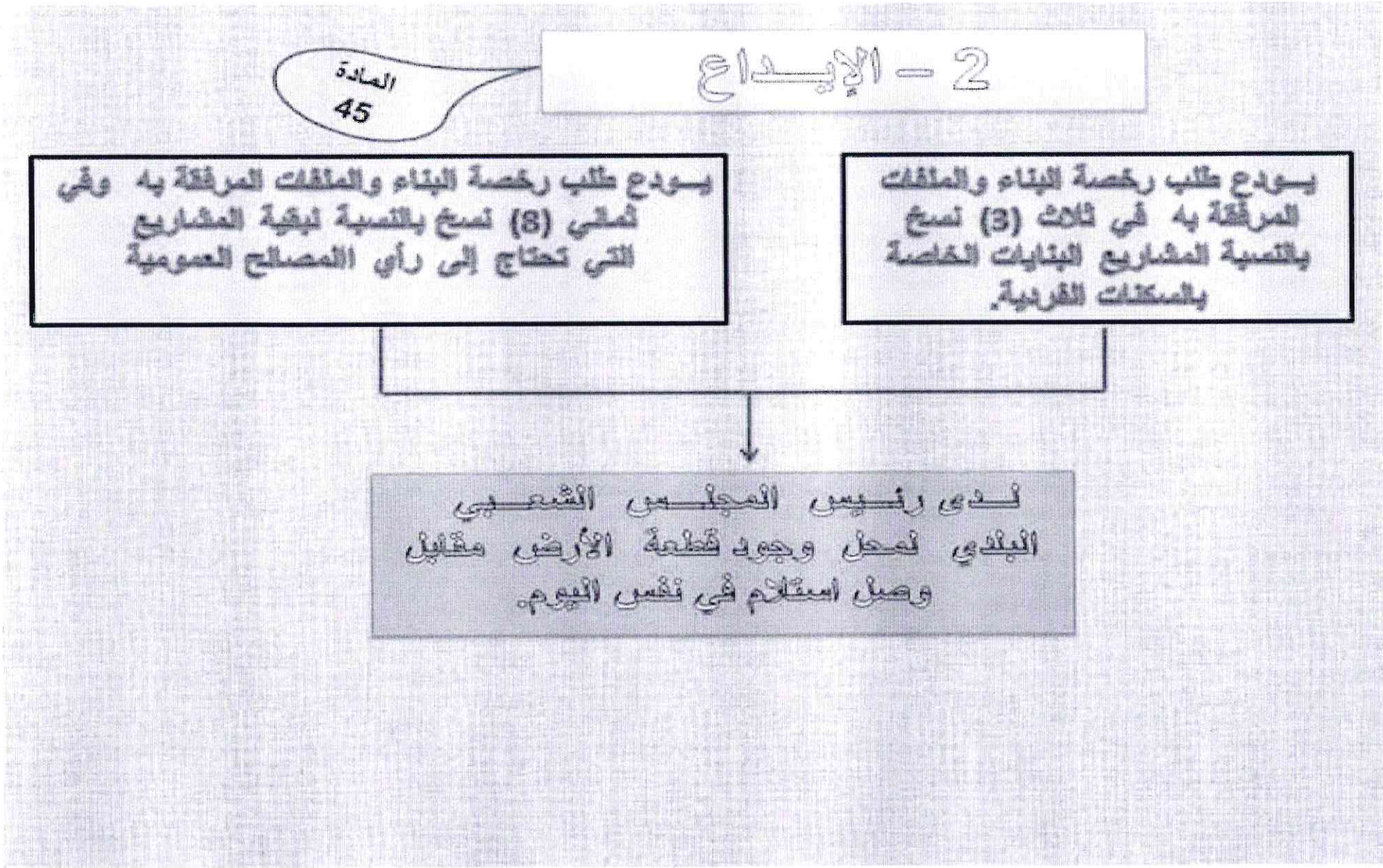
2 تتضمن دراسة الهندسة المدنية.

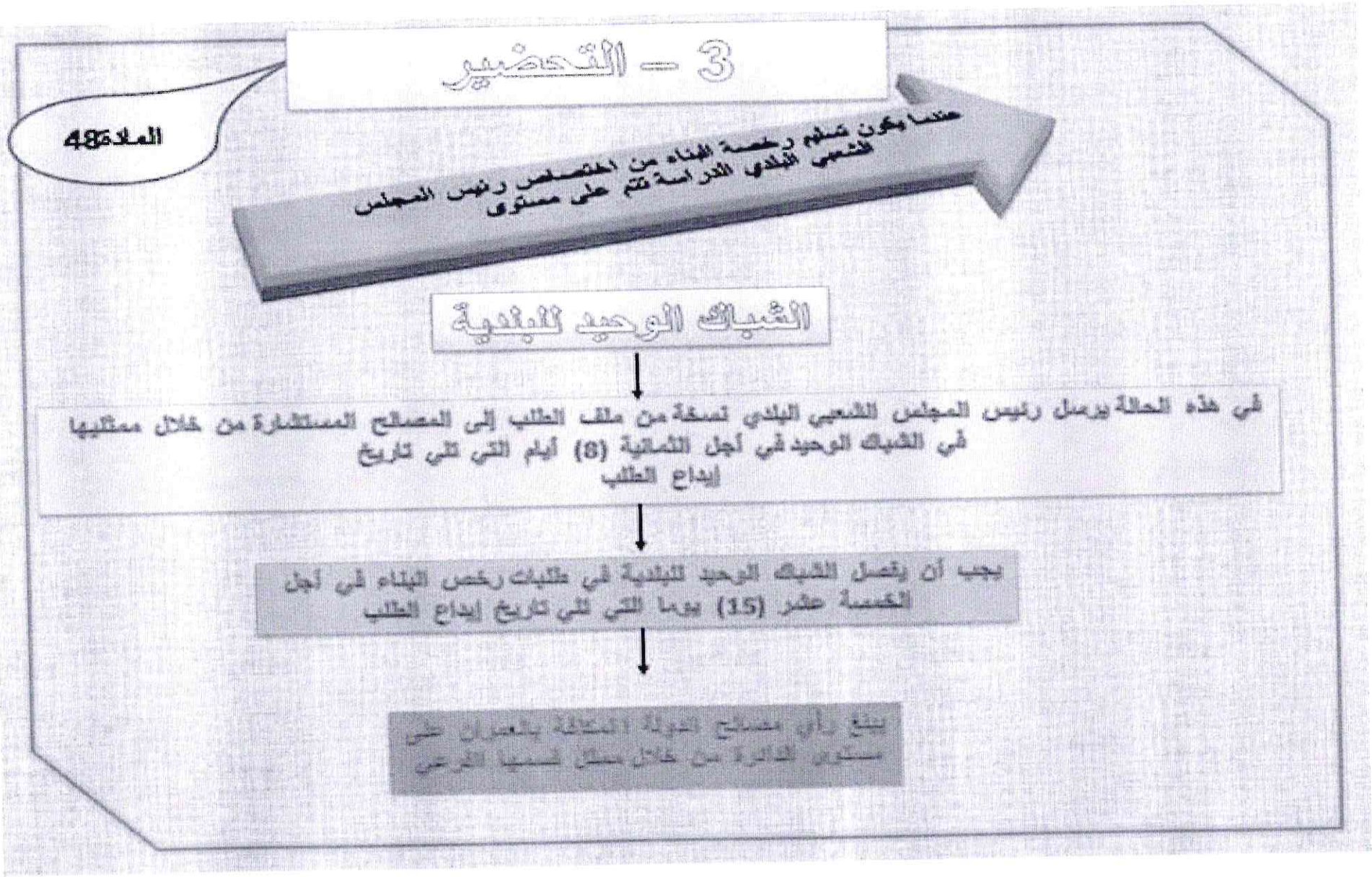
- تقريرا يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية يوضح:

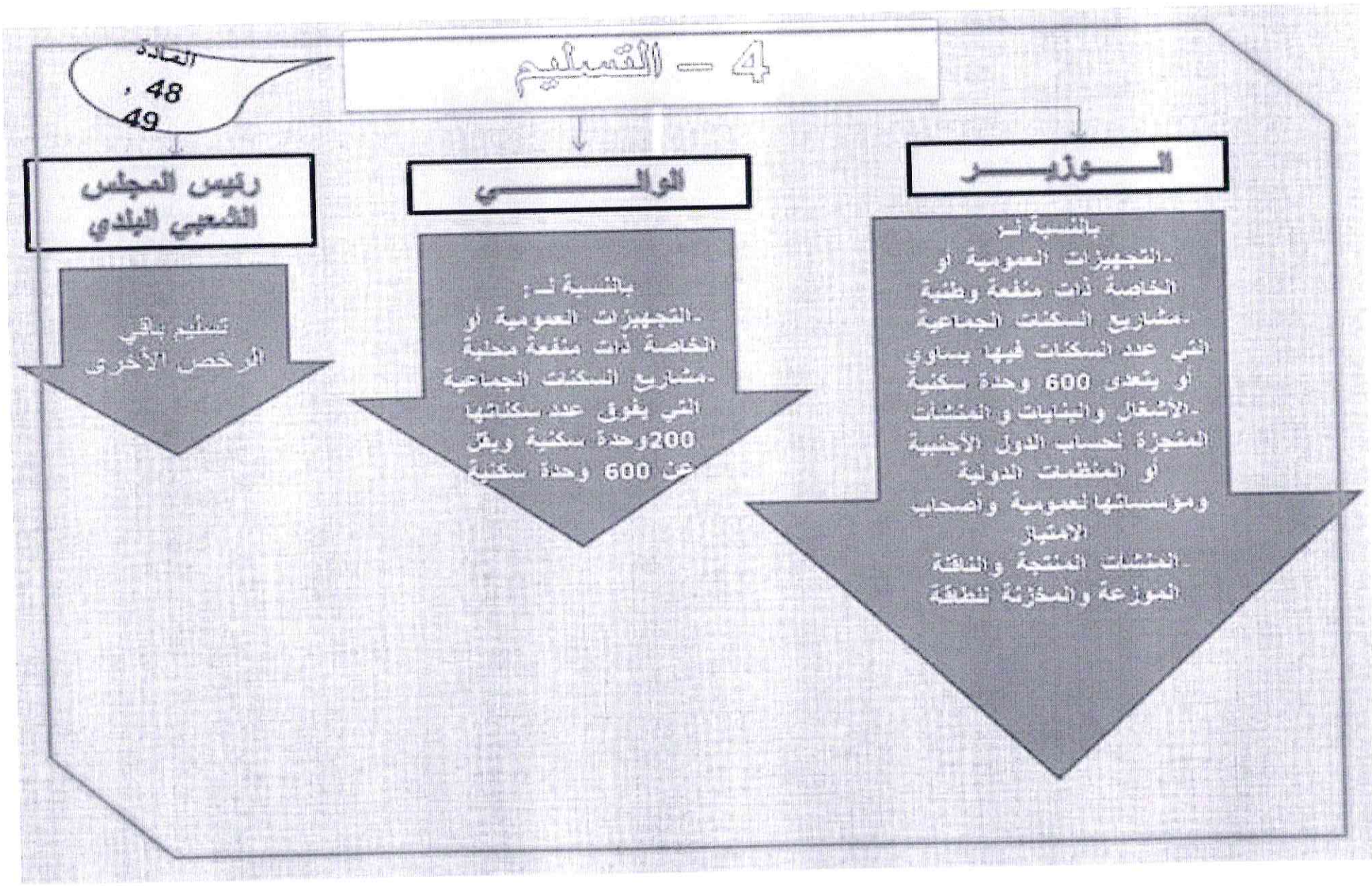
*تحديد ووصف الهيكل الحامل للبناية

*توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل

-تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.


2 - الإيداع
المادة 45
يودع طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به في ثلاث (3) نسخ بالنسبة للمشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية.
يودع طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به وفي الحالي (8) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية
لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض مقابل وصل استلام في نفس اليوم.

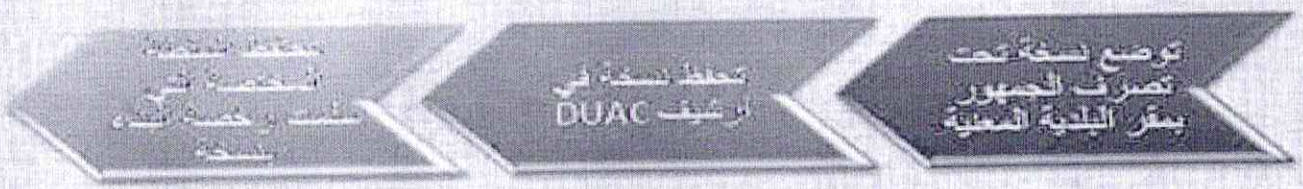

3 – التحضير
المادة48
عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الدراسة تتم على مستوى
الشباك الوحيد للبلدية
في هذه الحالة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في أجل الثمانية (8) أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب
يجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في أجل الخمسة عشر (15) يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب
يبلغ رأي المصالح المعنية المختلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي


4 – التسليم
المادة 48 ، 49
الوزير
بالنسبة لـ:
-التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية
-مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية
-الأشغال والبنايات و المنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز
-المنشآت المنتجة والناقلة الموزعة والمخزنة للطاقة
الوالي
بالنسبة لـ:
-التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية
-مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكناتها 200وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية
رئيس المجلس الشعبي البلدي
تسليم باقي الرخص الأخرى

المادة
51.55

5 - التبليغ

يبلـــغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب في جميع الحالات خلال العشرين (20) يوما الموالية لتاريخ الإيداع

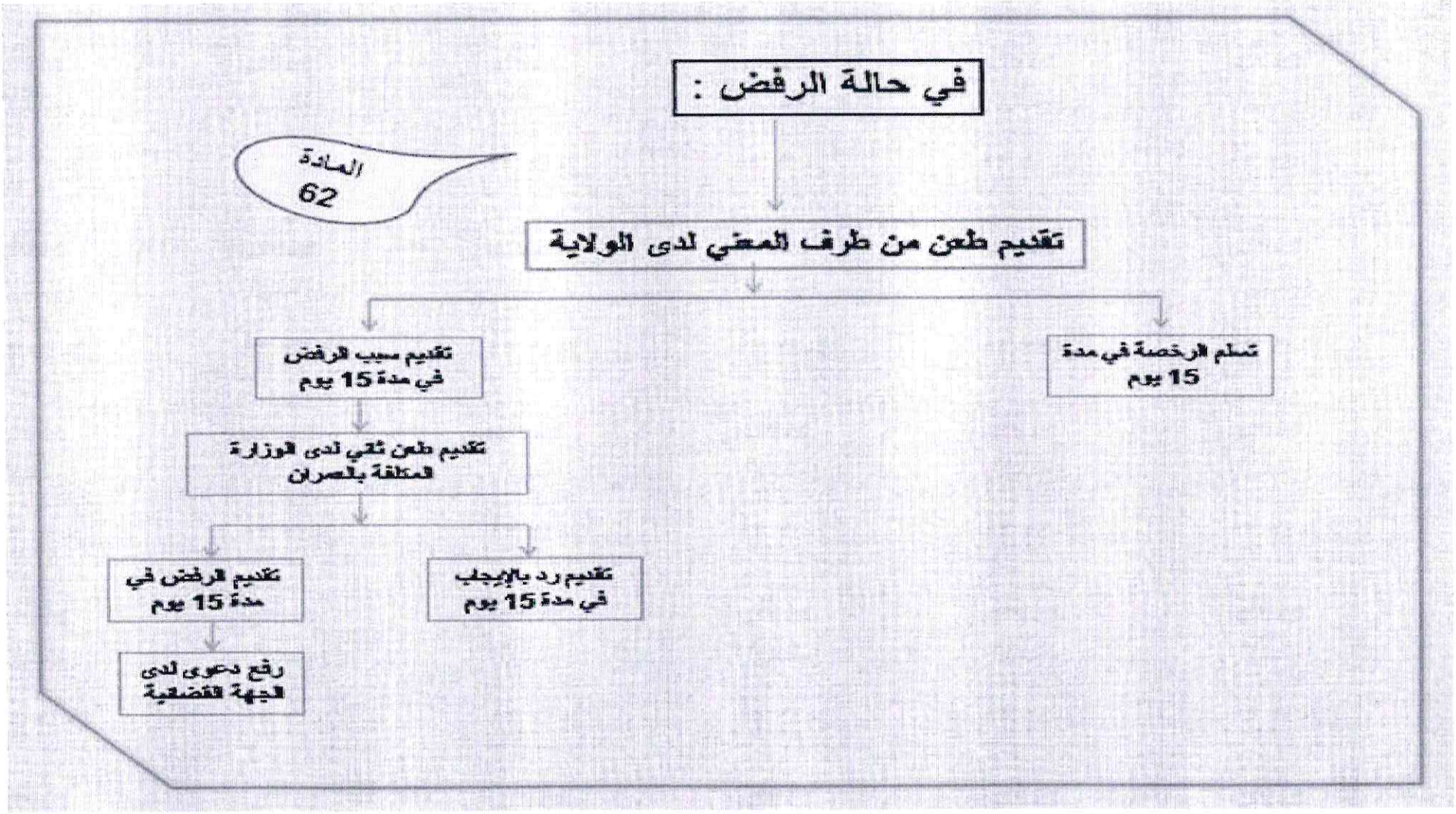


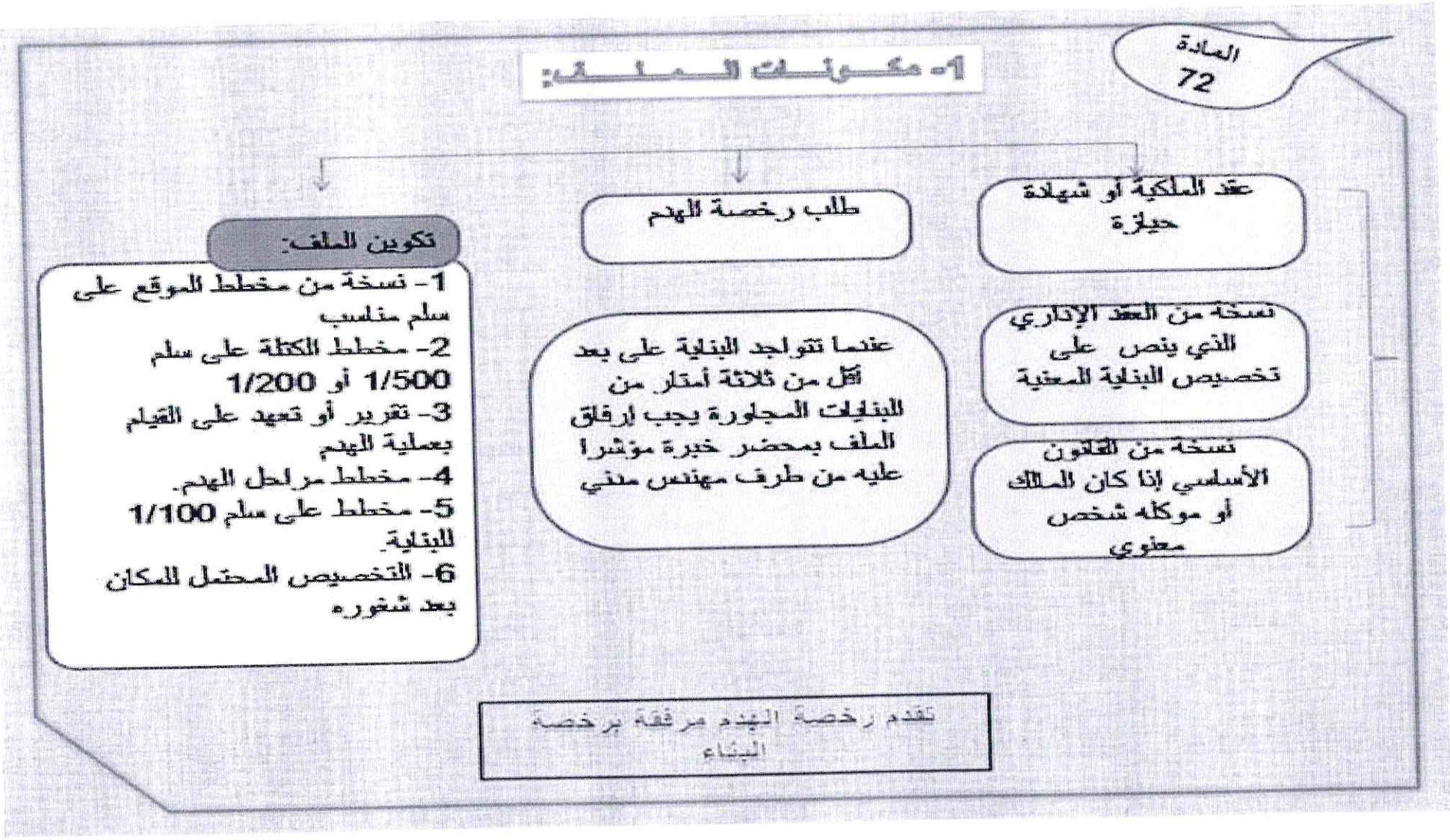
6 – مدة صلاحية القرار

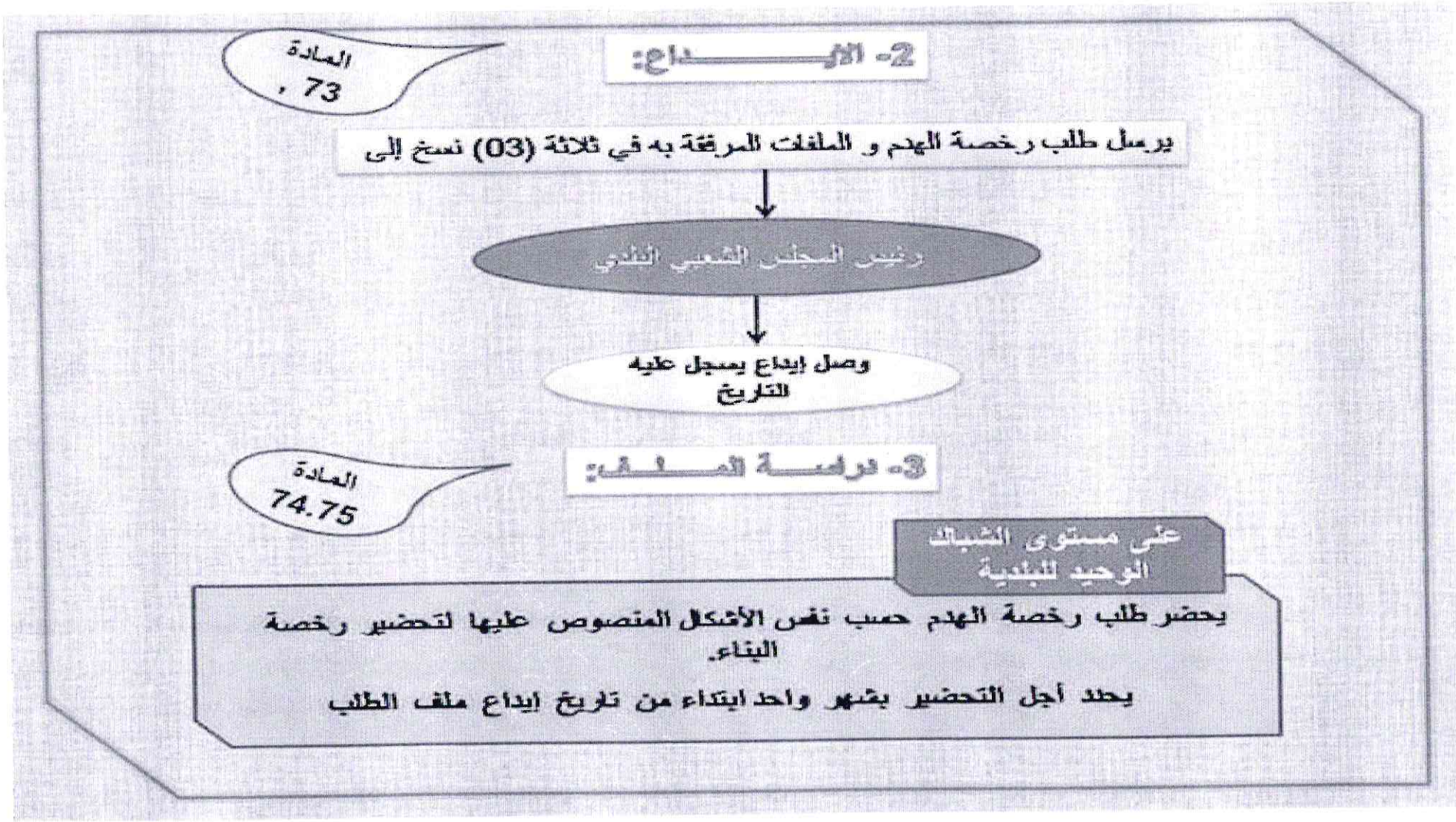
المادة 57

يتم تحديد أجل الرخصة بعد تقييم السلطة المختصة اقتراح صاحب الدراسات الاستشارية

يصبح تقديم طلب جديد لرخصة البناء إجباريا لكل مشروع أو استئناف للأشغال بعد أجل الصلاحية المحدد ويتوج هذا الطلب بالحصول على رخصة للبناء


في حالة الرفض :
المادة 62
تقديم طعن من طرف المعني لدى الولاية
تسلم الرخصة في مدة 15 يوم
تقديم سبب الرفض في مدة 15 يوم
تقديم طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران
تقديم رد بالإيجاب في مدة 15 يوم
تقديم الرفض في مدة 15 يوم
رفع دعوى لدى الجهة القضائية


المادة
72
1- مكونات الملف:
عقد الملكية أو شهادة حيازة
نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية
نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخص معنوي
طلب رخصة الهدم
عندما تتواجد البناية على بعد أقل من ثلاثة أمتار من البنايات المجاورة يجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشرا عليه من طرف مهندس مدني
تكوين الملف:
1- نسخة من مخطط الموقع على سلم مناسب
2- مخطط الكتلة على سلم 1/500 أو 1/200
3- تقرير أو تعهد على القيام بعملية الهدم
4- مخطط مراحل الهدم.
5- مخطط على سلم 1/100 للبناية.
6- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره
تقدم رخصة الهدم مرفقة برخصة البناء


2- الإيـــــــداع:
المادة 73 ،
يرسل طلب رخصة الهدم و الملفات المرفقة به في ثلاثة (03) نسخ إلى
رئيس المجلس الشعبي البلدي
وصل إيداع يسجل عليه التاريخ
3- دراســـة المـــلـــف:
المادة 74.75
على مستوى الشباك الوحيد للبلدية
يحضر طلب رخصة الهدم حسب نفس الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء.
يحدد أجل التحضير بشهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب

المادة 85

5 - مدة صلاحية القرار

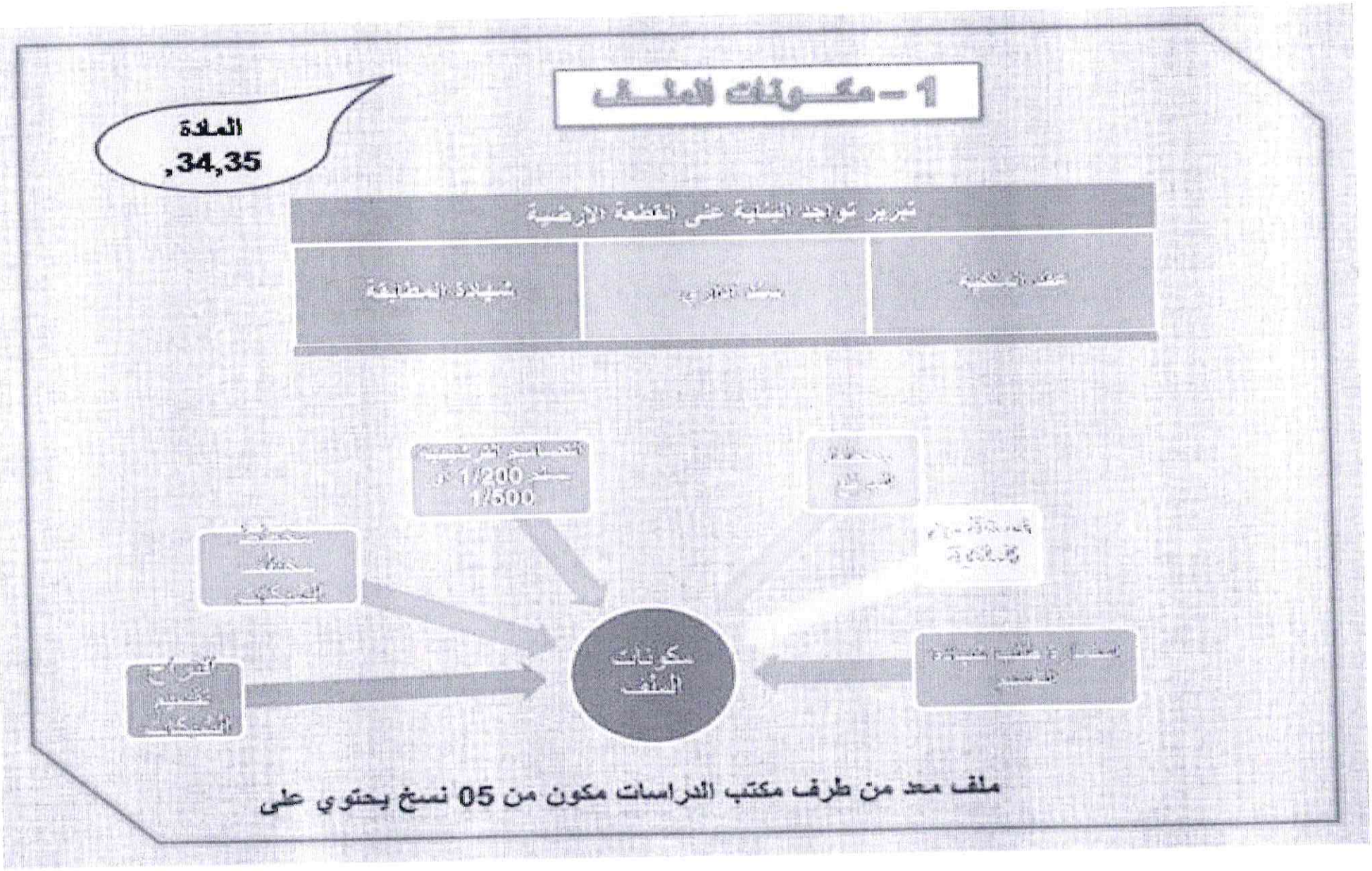
تصبح رخصة الهدم منقضية في الحالات الآتية:

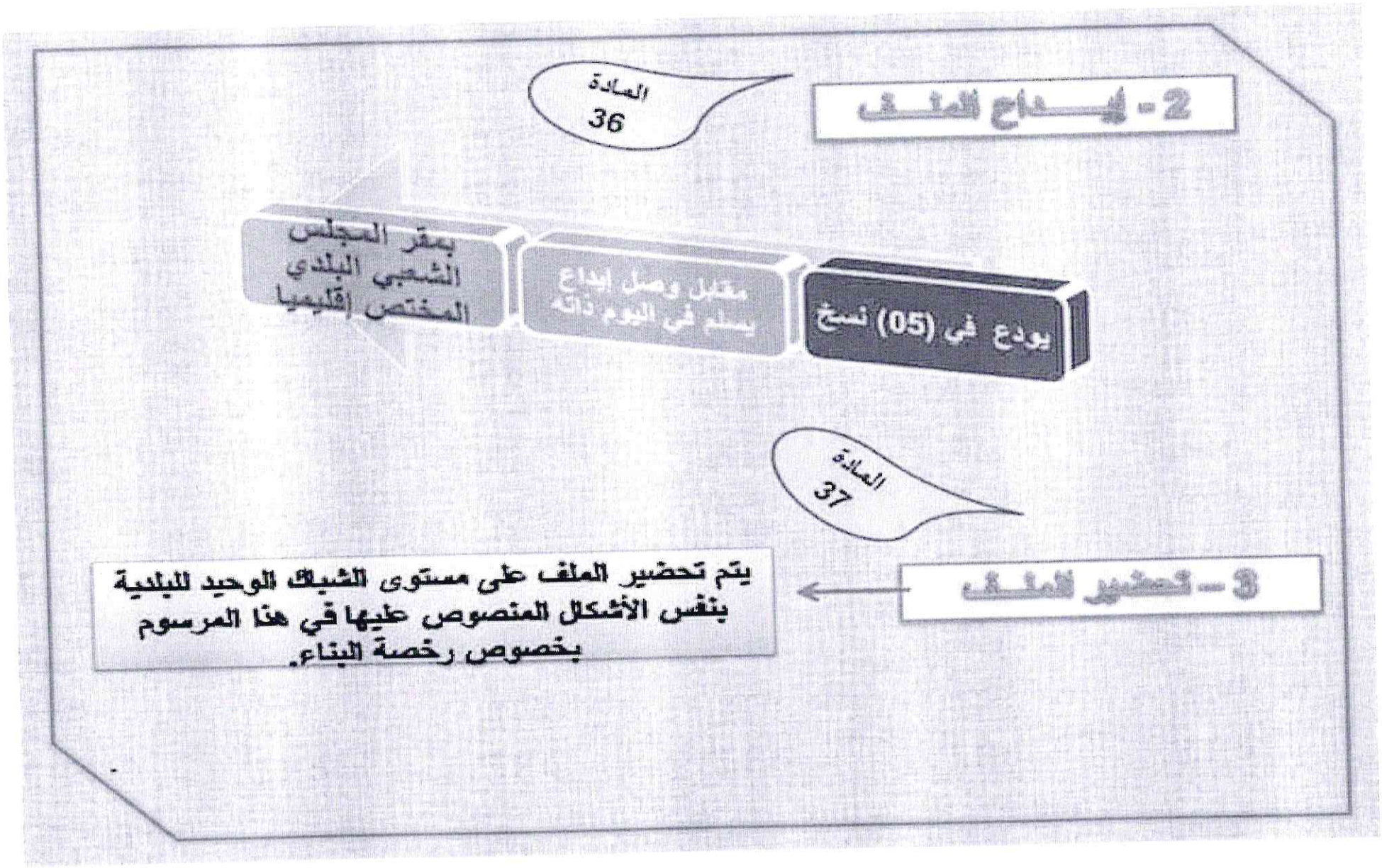
- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل خمس (05) سنوات.

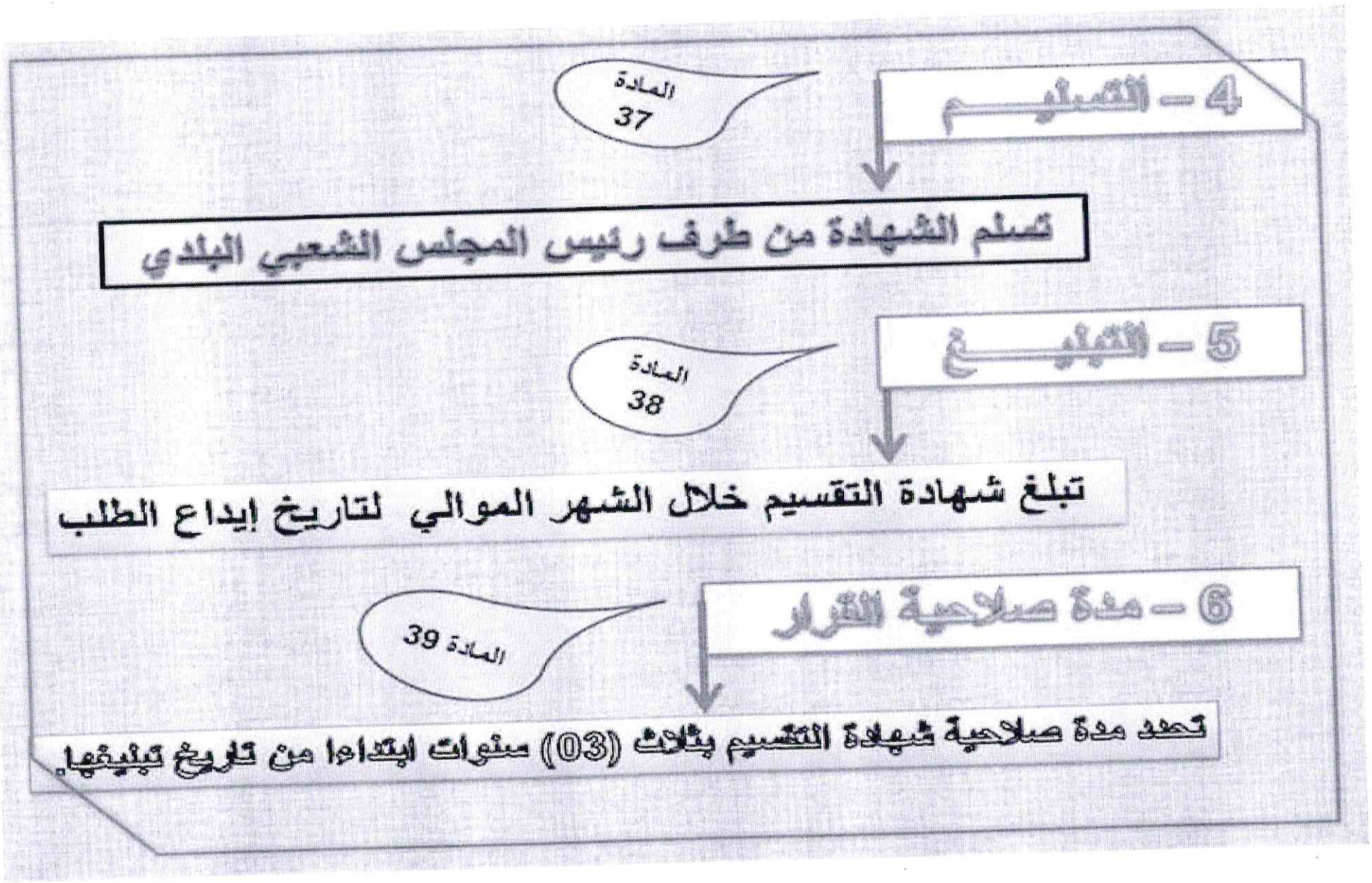
- إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة.

- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

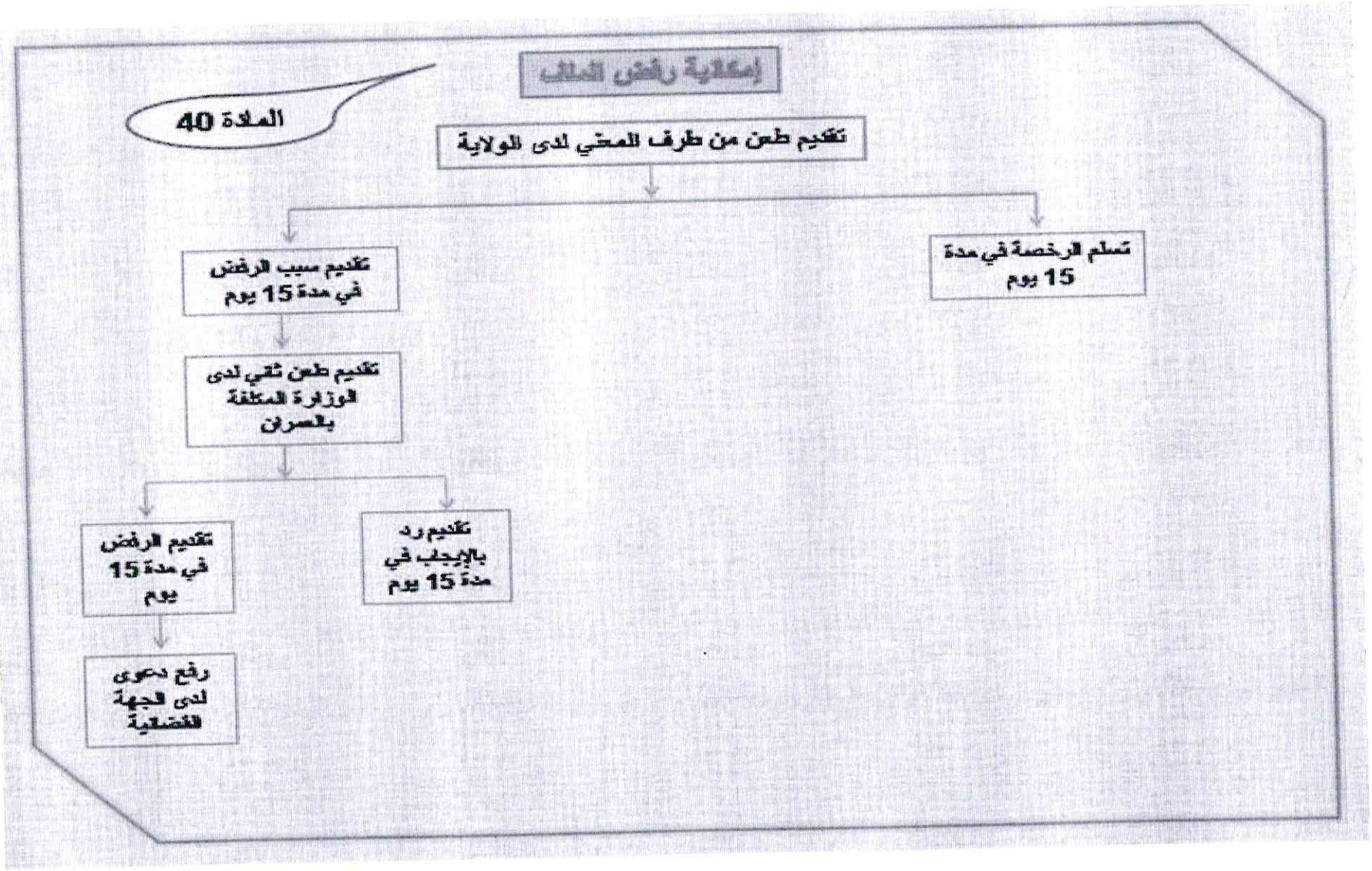
شهادة التقسيم




2- إيـــداع الملـــف
المادة 36
يودع في (05) نسخ
مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته
بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا
3- تحضير الملـــف
المادة 37
يتم تحضير الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس الأشكال المنصوص عليها في هذا المرسوم بخصوص رخصة البناء.


4 – التسليم
المادة 37
تسلم الشهادة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي
5 – التبليغ
المادة 38
تبلغ شهادة التقسيم خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب
6 – مدة صلاحية القرار
المادة 39
تحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم بثلاث (03) سنوات ابتداءا من تاريخ تبليغها.

شهادة التقسيم



قائمة المصادر والمراجع

قائمة المراجع

أولا :قائمة الكتب.

1- إسماعيل شامة،النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دراسة تحليلية وضعية، دون رقم الطبعة ، دار هومة الجزائر، سنة2000

2- الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة، الجزائر، الطبعة الأولى، 2006.

3- الزين عرزي، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دراسة في التشريع الجزائري ،مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة، الطبعة الأولى ، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، طبعة 2005.

4- بالة عبد العالي، الوجيز في شرخ قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات، دار النشر الجامعي الجديد، تلمسان، الجزائر، طبعة2021 .

5- صابر بن صالحية، الرقابة السابقة على عمليات البناء في التشريع الجزائري ، دار التعليم .الجامعي، الاسكندرية، القاهرة ، الطبعة سنة 2020 .

6- عايدة ديرم ، تسوية البنايات غير المطابقة في التشريع الجزائري دار قانة ،باتنة الطبعة الأولى سنة 2011

7- عبد الرزاق حمودي ، الموسوعة القضائية قي القضايا العقارية بتعاليق قانونية واجتهادات قضائية حديثة لم يسبق نشرها ، روافد العلم للنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2015 .

8- عمر حمدي باشا ، منازعات التعمير ، دارهومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائربدون رقم طبعة ،2018.

9- نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري ، دار الهدى ، الجزائر، دون رقم الطبعة 2010.

ثانيا :الأطروحات والمذكرات.

1 - الأطروحات :

1- منصور مجاجي ، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري . رسالة دكتوراه تخصص قانون عقاري وزراعي . جامعة سعد دحلب. البليدة 2008.

2- يزيد عربي باي، إستراتجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم تخصص قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الحاج لخضر باتنة 2015/2014 .

2- المذكرات:

1- العربي رابح أمين ، رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها ، مذكرة القضاء ا لمدرسة العليا للقضاء ، الدفعة الرابعة عشر ، سنة 2006/2005 .

2- حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران ، مذكرة ماجستير في القانون العام ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق ، جامعة منتوري قسنطينة، 2011 -2012

3- حجوم كلثوم ، النظام القانوني لرخصة التجزئة وتقسيم العقا ر في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص عقاري وزراعي ، جامعة البليدة 2010 .

ثالثا :المقالات.

4- الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، جوان 2005.

5- الزين عزري،إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر،العدد 03 ،جامعة محمد خيضر، بسكرة عام 2013.

6- سارة عبايدية ، شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي 15-19 ، مجلة تشريعات التعمير والبناء ، عدد 03 ، جامعة ابن خلدون تيارت ، سبتمبر 2017.

7- طيب عائشة ، أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية ، عدد 7 ،بدون سنة.

8- عبد الله لعويجي ، دور الشباك الوحيد في الوسط الحضري ، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور خنشلة ، عدد 10.

9- عبد الحليم بن بادة، مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري "بين التجريم والمتابعة الجزائية"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد السابع، سبتمبر 2018.

10- عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري ، رخصة البناء والهدم ، مجلة الفقه والقانون العدد الثالث ، المغرب ،جانفي 2013.

رابعا: القرارات القضائية.

1- قرار غير منشور رقم 048608 صادر بتاريخ 25-02-2010 عن مجلس الدولة الغرفة الثالثة ، يقضي بمسؤولية البلدية عند هدم بناية بدون قرار هدم .

خامسا : النصوص التشريعية والتنظيمية .

القوانين :

1- القانون 84-12 المؤرخ في 26 جوان 1984 ، المهدل والمتمم بالقانون 91-20 المؤرخ في 1991/12/02 ، المتضمن النظام العام للغابات ، جريدة رسمية عدد66.

1- القانون 90-25 ، المؤرخ في 1990/11/18 ، المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25سبتمبر1995، المتضمن قانون التوجيه العقاري ، جريدة رسمية عدد49.

2- القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14أوت 2004، المتعلق بالتهيئة والتعمير ، جريدة رسمية عدد51.

3- القانون رقم 11/91 المعدل والمتمم بالقانون رقم 08/13 المؤرخ في 2013/11/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2014 جريدة رسمية عدد 68.

4- القانون رقم 98 -04 ، المؤرخ في 15 جوان 1998 ، المتعلق بحماية التراث الثقافي ، جريدة رسمية عدد 44 الصادرة بتاريخ 17 جويلية 1998.

5- القانون 03/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بالمناطق التوسع السياحي والمناطق السياحية ، الجريدة الرسمية عدد 11 الصادرة بتاريخ 19 ففري 2003 .

6- القانون 15/08، المؤرخ في 15 جويلية 2008 ، المتضمن تحديد قواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها ، الجريدة الرسمية ، العدد 44 ، السنة 2004.

7- القانون رقم 11/91 المعدل والمتمم بالقانون رقم 08/13 المؤرخ في 2013/11/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2014 جريدة رسمية عدد 68.

ب- الأوامر

1- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم جريدة رسمية عدد78.

ج- / لمراسيم.

1- المرسوم التنفيذي 91-175 ، المؤرخ في 28 ماي 1991 ، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير ، جريدة رسمية عدد26 .

2- المرسوم التنفيذي رقم 04-421 يحدد كيفيات الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والنظافة في مجال منح رخصة البناءات داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية الجريدة الرسمية سنة200 عدد83.

3-المرسوم التنفيذي رقم 91-176 ، المؤرخ في 28 ماي 1991 ، يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة الهدم وتسليم ذلك ، جريدة رسمية عدد26 ، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 ، حدد كيفيات تحضير عود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية عدد07، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020 ، الجريدة الرسمية بتاريخ 02 ديسمبر2020 عدد 71 .

د-المذكرات

1- المذكرة رقم 239 ، صادرة بتاريخ 18 مارس 2017 ، تتعلق بعملية الاختصاص لتسليم عقود التعمير المحددة بالمرسوم التنفيذ 15-19 .

الفهرس

الموضوع	الصفحة
مقدمة.....	1
الفصل الأول :ماهية الشباك الوحيد في مجال تحضير عقود التعمير والهيئات الاستشارية في المناطق الخاصة.....	5
المبحث الأول : ماهية الشباك الوحيد في مجال تحضير عقود التعمير.....	6
المطلب الأول : تعريف الشباك الوحيد.....	6
الفرع الأول:فكرة الشباك الوحيد.....	6
الفرع الثاني :التعريف الفقهي.....	7
المطلب الثاني :تشكيلة الشباك الوحيد ومهامه.....	7
الفرع الأول :تشكيلة الشباك الوحيد للبلدية.....	7
الفرع الثاني:مهام الشبك الوحيد للبلدية وسير عمله.....	8
الفرع الثالث: تشكيلة الشباك الوحيد على مستوى المقاطعة الإدارية.....	11
الفرع الرابع: تشكيلة الشباك الوحيد على مستوى الولاية.....	12
الفرع الخامس :مهام الشباك الوحيد للولاية وسير عمله.....	13
المطلب الثالث: مزايا الشباك الوحيد.....	14
المبحث الثاني :الهيئات الاستشارية في المناطق الخاصة.....	18
المطلب الأول: المناطق الفلاحية.....	18
المطلب الثاني: المناطق الغابية.....	19
المطلب الثالث: المناطق السياحية.....	20
خاتمة الفصل الأول.....	22
الفصل الثاني: آليات تحضير عقود التعمير قي إطار الشباك الوحيد.....	23

المبحث الأول: الشباك الوحيد كآلية لتحضير رخص التعمير.....	24
المطلب الأول: رخصة التجزئة.....	24
الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة.....	24
الفرع الثاني: ملف رخصة التجزئة.....	26
الفرع الثالث دراسة الملف.....	26
الفرع الرابع: تسليم رخصة التجزئة.....	28
المطلب الأول: رخصة البناء.....	31
الفرع الأول: ماهية رخصة البناء.....	31
الفرع الثاني: إجراءات تسليم رخصة البناء.....	34
الفرع الثالث: :دراسة طلب رخصة البناء.....	38
الفرع الرابع : تسليم رخصة البناء.....	38
المطلب الثالث: رخصة الهدم.....	44
الفرع الأول: مفهوم رخصة الهدم.....	44
الفرع الثاني: اجراءات تسليم رخصة الهدم.....	45
الفرع االثالث: ادراسة طلب رخصة الهدم.....	46
الفرع الرابع :البت في رخصة الهدم.....	47
المبخث الثاني: الشباك الوحيد كالية لتحضير شهادات التعمير.....	48
المطلب الاول: شهادة التقسيم.....	49
الفرع الاول: مفهوم شهادة التقسيم.....	48
الفرع الثاني: اجراءات تسليم شهادة التقسيم.....	50
الفرع الثالث: دراسة طلب شهادة التقسيم.....	51

الفرع الرابع : البت في شهادة التقسيم.....	52
خلاصة الفصل الثاني.....	53
خاتمة.....	54
قائمة الملاحق.....	56
قائمة المصادر والمراجع.....	88