وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة يحي فارس بالمدية

كلـــية الحقوق والعلوم السياسية

مذكرة بعنوان :

شهادة قابلية الاستغلال كآلية قانونية للرقابة على أعمال التجزئة في الجزائر

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

من تقديم الطالبة :

دومي سعيدة

تحت إشراف :

د. بوشنافة جمال

أعضاء لجنة المناقشة :

الاستاذ بوشنافة جمال ..... عضوا مشرفا

الاستاذ علياتي محمد ..... عضوا رئيسا

الاستاذ مجاجي منصور.....عضوا مناقشا

السنة الدراسية : 2020/2019

الإهداء :

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات :

- بداية اهدي عملي المتواضع هذا الى عائلتي الكريمة كل باسمه التي كانت خير سند لي في إنجاز هذا العمل .
- الى كل رفيقاتي اللواتي لم يتسع المقام لذكرهن ووسعهم قلبي .

- الى كل طالب علم جعل من العلم طريقا له وسعى لينهل منه .

الشكر والعرفان :

أشكر الله وحده عزّ وجل إذ منّ عليّ بدوام الصحة والعافية وجميل الصبر في إنجاز هذا العمل في ظروف خاصة، ثم نزولاً عند قوله صلى الله عليه وسلم "من لم يشكر الناس لم يشكر الله" أشكر عائلتي الكريمة التي رافقتني في إنجاز هذا العمل وشكري الخاص للوالدين. شكري الجميل لكل من كان سببًا في تعلمي حرفًا لكل من سخّر وقته وجهده للعلم إلى أستاذي المشرف الذي كان خير محفّز لي على العمل والاجتهاد (الأستاذ بوشنافة جمال) إلى طاقم كلية الحقوق بجامعة المدية كل باسمه ومقامه، شكري الخالص لكل من شجعني ودعمني.

مقدمة

مقدمة :

يحتل العقار أهمية كبيرة في حياة الإنسان ، فقد شكل بالنسبة له أول مورد طبيعي ، فوجود الإنسان إقتضى منه الإعتماد على العقار ، حيث اعتمد عليه في قضاء مختلف حاجياته البدائية ، ومع تطور حياة الإنسان وتوسع نشاطاته فقد تطورت تبعًا لذلك مجالات استخدام العقار ووظائفه خاصة إذا علمنا أن العقار بحسب طبيعة يمتاز بطابع الديمومة وعدم قابليته للتلف، الأمر الذي جعل الإنسان يسعى للاستئثار بملكيته ملكية خاصة وتعزيز سبل استخدامه ، ولعلّ من أهم أوجه استخدام العقار خاصة في الوقت الحالي هي استخدامه في البناء أو إجراء معاملات عقارية أخرى تعود على المالك بمقابل مالي كالبيع والإيجار، أما البناء فقد أصبح يأخذ حصة الأسد من بين النشاطات الأخرى فقد أصبح العالم اليوم يشهد ثورة عمرانية وتسارع في عملية البناء.

وقد صاحب هذا النشاط ظهور عدة مشاكل عمرانية خلقت عدم التوازن في المجال العمراني لمختلف المجتمعات والشعوب، الأمر الذي دفع بأغلب التشريعات بما فيها المشرع الجزائري إلى المبادرة بتنظيم حركة البناء والتوسع العمراني وفرض قيود على حرية الأفراد في التصرف الماس بأصل العقار فظهرت قوانين تعنى بالتهيئة والتعمير.

وقد عرفت الجزائر بعد الاستقلال أول قانون يعنى بالتعمير بموجب الأمر 75-67 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة ، والذي عرف عدة تعديلات مردها إلى الواقع العملي لتطبيق هذه القوانين الذي كان يفرض في كل مرة تعديلها وصولا إلى آخر قانون متعلق بالتهيئة والتعمير وهو القانون 90- 29 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب القانون 04- 05.

فكانت تهدف هذه القوانين بالدرجة الأولى إلى ترشيد استخدام المساحات العقارية الموجهة للتعمير والحفاظ على طابع العقارات الأخرى خاصة لما يتعلق الأمر بالعقار الفلاحي، كما تهدف هذه القوانين في مجملها إلى تنظيم حركة البناء والتوسع العمراني ، فقد أصبح البناء اليوم يشكل معيارًا

لتصنيف الدول من حيث التقدم أو التخلف، وتحقيق هذه الأهداف المسطرة اقتضى من المشرع تنظيم التعمير على مستويين الأول يمثل الجانب التنظيمي البحت من خلال وضع أدوات للتهيئة والتعمير تتمثل في "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير" و"مخطط شغل الأراضي" على مستوى كل بلدية أو عدة بلديات وفي حال غياب هذين المخططين أوجد المشرع حلاً بديلاً يتمثل في "القواعد العامة للتهيئة والتعمير"، وإذا كانت هذه المخططات تمثل الجانب التنظيمي فإنه كان لابدّ على المشرع من إيجاد آلية لتجسيد هذه المخططات على أرض الواقع وكان ذلك من خلال رخص وشهادات التعمير في إطارعقود التعمير .

وقد اعتمد المشرع على الرخص في مجال التعمير كآلية لتجسيد فكرة الرقابة المسبقة على عملية التعمير و يتعلق الأمر برخصة البناء ورخصة التجزئة والهدم وكذلك شهادة التقسيم والتعمير، يضاف الى ذلك آليات أخرى أوجدها المشرع بهدف تحقيق الرقابة البعدية على هذه الرخص وتتمثل هذه الآليات في شهادة المطابقة و" شهادة قابلية الاستغلال ".

تعتبر أعمال التجزئة إحدى أهم العمليات التي قد ترد على العقار إذا رغب المالك في تشييد بناية على جزء من ملكية عقارية كبيرة المساحة أو رغب في بيع أو إيجار هذا الجزء فقد قيد المشرع حرية الأفراد في القيام بأعمال التجزئة وفقا لأهوائهم وإمكانياتهم بوجوب استصدار رخصة تجزئة في إطار الوظيفة الاجتماعية لحق الملكية العقارية كأداة سابقة لعملية التجزئة لفرض الرقابة الإدارية على هذه الأعمال لما لهذه الأخيرة من أثر على وضعية العقار المادية والقانونية.

وقد أفرز التطبيق العملي لهذه الرخصة لوحدها من خلال قوانين التهيئة والتعمير المتعاقبة قصورا فيها، فظهرت عمليات تجزئة فوضوية لا تراعي معايير التهيئة المطلوبة من خلال ظهور أزقة ضيقة وعدم احترام مسافات الجوار، غياب شبكات الصرف الصحي، شبكات التزويد بالمياه الصالحة، شبكات توزيع الغاز وغيرها من معايير التهيئة. الأمر الذي دفع بالمشرع إلى إيجاد آلية أخرى لتفعيل أحكام رخصة التجزئة الخاصة ، وذلك خاصة إذا علمنا أن عملية التجزئة تترتب عليها عمليات أخرى كالبناء أو البيع، لذا أوجد المشرع "شهادة قابلية الاستغلال " للرقابة على رخصة التجزئة، التي تسمح بمعالجة

القصور المسجل في رخصة التجزئة والذي أصبح يمس بعناصر النظام العام المتمثلة في الأمن العام والصحة العامة والسكينة العامة، هذه الشهادة تسمح باحترام هذه العناصر ومطابقة أعمال التجزئة لمعايير التهيئة المطلوبة في رخصة التجزئة.

من بين أهم الأسباب التي دفعتنا لاختبار هذا الموضوع هي أهميته وأثره على واقع التعمير الجزائري، كذلك غياب التطبيق العملي لهذه الشهادة في أرض الواقع الأمر الذي جعلها غير معروفة لدى عامة الناس بالإضافة إلى غياب الدراسات العلمية لهذه الرخصة وعلى وجه الخصوص الدراسات المتخصصة لجدة هذا الموضوع.

لذا سنحاول من خلال هذه الدراسة تسليط الضوء على مختلف أحكام هذه الشهادة من خلال مجموع النصوص القانونية والتنظيمية لها وإبراز أثر هذه الأخيرة ودورها في ضمان صلاحية القطع الأرضية المجزأة وبالتالي القضاء على عمليات التجزئة الفوضوية.

من خلال ما تقدم ذكره فإنه لدراسة هذا الموضوع والإلمام بكل جوانبه نطرح الإشكالية التالية: **ما هي أحكام شهادة قابلية الاستغلال والتي تجعل منها أداة فعالة للرقابة على أعمال التجزئة في أرض الواقع؟**

وللإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا على خطة من فصلين خصصنا الفصل الأول لتحديد الإطار المفاهيمي لهذه الشهادة من خلال الحديث عن تعريفها وضبط طبيعتها القانونية وكذلك خصائصها، ثم في الفصل الثاني نخصصه للحديث عن الجانب الإجرائي لها من خلال تقسيم الإجراءات الخاصة بها إلى مراحل مختلفة ، ثم الحديث عن لآثار هذه الشهادة بالنسبة للمستفيد منها من خلال مجموع الحقوق والإلتزامات التي ترتبها له .

وللإلمام بجميع عناصر موضوع الدراسة المذكورة أعلاه اعتمدنا على المنهج الوصفي و المنهج التحليلي في إطار تكامل المناهج ، بالإضافة إلى استعمال المقارنة وذلك لمقارنة بعض الأحكام لشهادة قابلية الاستغلال وشهادة النفع والتهيئة.

ونظرا لجدة موضوع الدراسة وحداثته فقد تعذر علينا إيجاد مراجع متخصصة تناولت هذا الموضوع فأغلب الدراسات التي عالجته تناولته كجزئية بمناسبة دراسة أحكام رخصة التجزئة الأمر الذي دفعنا للاعتماد بشكل مركز على النصوص القانونية والتنظيمية لهذه الرخصة بالإضافة إلى بعض المراجع العامة كقانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية، ومذكرة رخصة التجزئة في التشريع الجزائري، وبعض المقالات العلمية كرخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الاستغلال في المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، فكان نقص المراجع أكبر عائق في إنجاز هذا العمل.

الفصل الأول

مفهوم شهادة قابلية الاستغلال

تمهيد:

أمام تزايد حاجات الفرد للبناء لأغراض مختلفة والتي يأتي على رأسها السكن ، فقد شهد هذا القطاع العديد من التجاوزات الأمر الذي سمح بتفشي ظاهرة البناءات الفوضوية وغير المطابقة، مما جعل مصلحة الفرد الخاصة في البناء باعتبارها مصلحة مشروعة يعتد بها القانون ويحميها في تضارب مع المصلحة العامة للمجتمع في الرقابة على هذا النوع من الأعمال، لذلك فقد تدخل المشرع من اجل تنظيم حق الفرد في البناء ووضع قيودًا ترد عليه في إطار الوظيفة الاجتماعية لحق الملكية العقارية الخاصة، وذلك حتى لا يبقى هذا المجال متروكا لحرية الأفراد وأهوائهم وإمكانياتهم و تتحقق نتيجة لذلك الموازنة بين مصلحة الفرد ومصلحة المجتمع في عدم التضرر من هذا البناء.([1])

لذا فقد انتهجت الجزائر على غرار العديد من دول العالم سياسة التخطيط في هذا المجال لتحقيق أهداف حضارية في إطار التنمية المستدامة، وهو ما يعرف بالتعمير التنظيمي على مستويات متنازلة بداية بالتخطيط على المستوى الوطني ثم المستوى الجهوي ثم الولائي من خلال المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي ، هذه الأخيرة التي تجسد الطابع الإداري للتنظيم الذي يقتصر فقط على مستوى الإدارات .([2])

غير أن التطبيق العملي لهذه المخططات على أرض الواقع يكون من خلال التعمير الفردي الذي يجسد العلاقة بين الإدارة والمواطن بمناسبة استصدار رخص وشهادات التعمير التي اشترطها المشرع لما يتعلق الأمر بعمليات التجزئة أو البناء أو التقسيم.

تمثل رخص التعمير أدوات للرقابة القبلية للأعمال المرتبطة بها ، وإن كانت هذه الرخصة على درجة من الأهمية ولها دور مهم في الحد من فوضى العمران إلا أن المشرع تأكد من خلال قوانين التهيئة والتعمير المتعاقبة أن الرقابة المسبقة للأعمال المتعلقة بالبناء لا تكفي لحل مشكلة فوضى التعمير

1- أنظر منصور مجاجي ،(محاضرات في قانون التهيئة والتعمير) ، السنة أولى ماستر ، قانون عقاري ،كلية الحقوق [1]والعلوم السياسية ، جامعة المدية ، سنة 2019

- راجع نذير خذري ، محمد دوداي ،(مخططات التعمير في التشريع الجزائري)، مذكرة نيل شهادة الماستر ، جامعة [2]محمد بوضياف المسيلة ، سنة 2016 -2017 ص 6 و7

الأمر الذي دفع به إلى إيجاد وسائل قانونية أخرى جسد من خلالها فكرة الرقابة اللاّحقة على هذه الرخص.

ولما كانت عملية البناء على قطع أرضية تتطلب في كثير من الأحيان الحصول على رخصة لتجزئة الأرض إذا كان البناء المراد تشييده لا يشغل كل القطعة ، فإن أعمال التجزئة من شأنها أن تؤدي إلى خلق العديد من التجاوزات العمرانية باعتبارها تشكل الأعمال القاعدية والتهيئة المسبقة التي تسمح بتشييد بناء سليم فوجود أي خلل في هذه الأعمال سينعكس سلبًا على باقي أعمال البناء اللاّحقة لها الأمر الذي دفع بالمشرع إلى وضع أداة قانونية تسمح بالرقابة اللاحقة على رخصة التجزئة وتتمثل هذه الأداة في (شهادة قابلية الاستغلال) ([1])التي أصبحت أهميتها متأكدة بما لا يدع مجالا للشك والتي سنحاول التفصيل فيها من خلال مبحثين خصصنا (المبحث الأول)للتعريف بشهادة قابلية الاستغلال أما (المبحث الثاني)فقد لتحديد نطاق تطبيقها.

[1] - كلثوم حجوج ، (رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الاستغلال طبقا للمرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية ، العدد الثامن ، جامعة البليدة ، سنة 2019 ،ص296

المبحث الأول: مفهوم شهادة قابلية الاستغلال

إن عملية البناء غالبا ما تسبقها مرحلة أخرى خاصة ما إذا كان هذا البناء يقتصر على جزء فقط من القطعة الأرضية تتمثل في ضرورة حصول المالك على رخصة لتجزئة الأرض و لا يتوقف الأمر على البناء فحسب وإنما حتى على الإيجار والبيع لأحد أجزاء القطعة الأرضية، ولما كانت رخصة التجزئة تلزم المالك صاحب هذه الرخصة بالقيام بالأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال من خلال ربطها بمختلف شبكات التهيئة خاصة لما يتعلق الأمر بالربط بالطرق والماء، الغاز، الكهرباء، وغيرها من الشبكات ، فإن التحقق من هذه الأعمال تكفله شهادة قابلية الاستغلال التي تعمل كأداة للرقابة اللاحقة على أعمال التجزئة ([1]) فالامر يقتضي المرور على التطور التشريعي لهذه الشهادة حتى يتسنى إعطاء تعريف دقيق لها.

فكرة الرقابة عند المشرع الجزائري لم تكن بالفكرة الحديثة وإنما عرفها في مراسيم سابقة تعنى بالتعمير ، فكانت البداية بالمرسوم التنفيذي 91- 176 المتعلق بكيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، ويلاحظ أن المشرع تباين في استعمال المصطلحات لهذه الشهادة إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي 15- 19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المؤرخ في 25 جانفي 2015 أين استعمل المشرع مصطلح شهادة قابلية الاستغلال ،غير أن الملاحظ هو أن المشرع لم يشر إلى هذه الشهادة في القانون 90- 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي يمثل الأصل في قواعد التعمير وهذا أمر غير مألوف لدى المشرع ، حيث يفترض أن يشير إليها في ظل القانون 90-29 على أن يأتي التفصيل في ذلك بموجب النصوص التنظيمية.لذا سنخصص (المطلب الاول) للتعريف بهذه الشهادة بينما نخصص (المطلب الثاني) لتحديد خصائصها وكذلك تمييزها عن شهادة المطابقة .

[1] - راجع ، حجوج ، المرجع نفسه ، ص 307

المطلب الأول: التعريف بشهادة قابلية الاستغلال

إن الوصول إلى التعريف الشامل لشهادة قابلية الاستغلال يقتضي منا تعريفها والإشارة إلى مختلف المصطلحات التي استعملها المشرع، وكذلك تحديد طبيعتها القانونية التي كانت محلا للجدل، بناء على ما سبق نقسم هذا المطلب إلى فرعين نخصص (الفرع الأول)لتعريف هذه الشهادة و(الفرع الثاني)لتحديد طبيعتها القانونية.

الفرع الأول: تعريف شهادة قابلية الاستغلال

بالرجوع إلى المادة (23) من المرسوم التنفيذي 15- 19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها نجدها تنص على ما يلي: " يطلب المستفيد من رخصة التجزئة عند إتمام إشغال قابلية الاستغلال والتهيئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود التجزئة تسليم شهادة قابلية الاستغلال التي تثبت مطابقة هذه الأشغال وإتمامها" ، على ضوء هذه المادة يمكن تعريف شهادة قابلية الاستغلال بأنها " **وثيقة تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على طلب يقدمه المستفيد من رخصة التجزئة الذي إنتهى من الاشغال موضوع الرخصة تثبت هذه الأخيرة مدى مطابقة وإتمام أشغال التهيئة المحددة في رخصة التجزئة**".([1])

وكما سبق الإشارة إليه أعلاه فإن المشرع الجزائري لم يأتي بهذه الشهادة لأول مرة بموجب المرسوم التنفيذي 15- 19وإنما كانت معروفة قبل صدور هذا المرسوم تحت تسمية(شهادة النفع والتهيئة)وذلك في تعديل المرسوم التنفيذي 91-176 المتعلق بكيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقييم والبناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليمها، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي 15- 19 سالف الذكر، لكن الملاحظ هو أنّ المشرع لم يشر إلى هذه الشهادة في أحكام القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وبالرجوع إلى المادة 25 من المرسوم التنفيذي 91-176 الملغى نجدها تحدد بأن بيع قطعة أرض موجودة ضمن الأراضي المجزأة أو كراؤها، مرهون بتسليم السلطة

[1] -حشمة مكي ، (الضوابط القانونية المحدثة للتجزئة العقارية في ظل المرسوم 15 -19) ،مجلة المفكر العدد15 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، بسكرة ، 2016 -2017 ،ص 391

التي منحت رخصة التجزئة شهادة تبين مدى تنفيذ الأشغال والتوجيهات التي يقضي بها القرار المتضمن رخصة التجزئة [1].

من خلال هذه الفقرة يتضح أن الشهادة التي تثبت مدى تنفيذ أحكام رخصة التجزئة كانت تسمى قبل تعديل المرسوم 91-176 **بشهادة تنفيذ الأشغال** وبعد تعديل هذا المرسوم بموجب المرسوم التنفيذي 09-307 الذي نص في المادة 23 مكرر منه على ما يلي " يمكن للمستفيد من رخصة التجزئة عند إتمام أشغال النفع والتهيئة التي على نفقته أن يطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود التجزئة تسليمه شهادة تثبت مطابقة هذه الأشغال وإتمامها" [2] ، أصبحت هذه الشهادة تسمى **بشهادة النفع والتهيئة** ، ولكن مع ذلك لم يعطها المشرع تعريفا وهذا أمر مألوف عنده ه، ومنه يمكن تعريف هذه الأخيرة على أنها **"قرار إداري صادر من الجهة الإدارية المختصة شأنها في ذلك شأن باقي رخص وشهادات التعمير تثبت هذه الأخيرة مدى إتمام أشغال التهيئة ومطابقتها لأحكام الوثائق المكتوبة والبيانية التي على أساسها سلمت رخصة التجزئة "**[3].

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لشهادة قابلية الاستغلال

يلاحظ أن المشرع الجزائري قد اصطلح على تسمية المرسوم التنفيذي 15- 19 بالمرسوم الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها والذي ألغى المرسوم التنفيذي 91- 176 الذي ورد تحت تسمية واصطلاح المرسوم الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم ، هذا الاصطلاح الذي استعمله المشرع فتح الباب أمام الجدل الفقهي حول تحديد الطبيعة القانونية لرخص وشهادات التعمير بما فيها شهادة قابلية الاستغلال.

فهناك اتجاه فقهي يرى أن رخص وشهادات التعمير هي عبارة عن عقود إدارية كما اصطلح عليها المشرع واتجاه آخر يرى بأن أحكام العقد الإداري غير قابلة للتطبيق عليها ، خاصة إذا علمنا أن

[1]- أنظر المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 26 المؤرخة في 31-05-1991.

[2] - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 22-09-2009 ج ر، عدد 55، الصادر في 27-09-2009.

[3]- راجع غنية سطوطاح، رخصة التجزئة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحيى فارس، سنة 2011-2012، ص 93.

العقد الإداري هو ذلك العقد الذي يكون أحد أطرافه شخص معنوي عام يتضمن شروط استثنائية وغير مألوفة في أحكام القانون الخاص[1] ، وبالتالي فهو تصرف بإرادتين الأمر الذي لا ينطبق على رخص وشهادات التعمير ، أما القرار الإداري فهو كما عرفه الأستاذ فؤاد مهنا بأنه : "القرار الإداري هو عمل قانوني انفرادي صدر بإرادة إحدى السلطات الإدارية في الدولة ويحدث آثار قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم"[2].

ويكون هذا القرار ضمن الشكليات المحددة له قانونا الأمر الذي ينطبق على رخص وشهادات التعمير بما فيها شهادة قابلية الاستغلال، وبالتالي يمكن القول بأن الطبيعة القانونية لشهادة قابلية الاستغلال هي أنها عبارة عن قرار إداري.

المطلب الثاني: خصائص شهادة قابلية الاستغلال وتمييزها عن شهادة المطابقة .

تتميز شهادة قابلية الاستغلال بمجموعة من الخصائص ، كما أنه قد يثور الشبه بينها وبين شهادة المطابقة على اعتبار أن كليهما يشكل أداة للرقابة البعدية في مجال التعمير الفردي،، هذا ما سنتناوله من خلال فرعين نخصص (الفرع **الأول)** لخصائص شهادة قابلية الاستغلال ، و(الفرع الثاني)لتمييزها عن شهادة المطابقة.

الفرع الأول: خصائص شهادة قابلية الاستغلال.

تتميز شهادة قابلية الاستغلال بمجموعة من الخصائص، بعد أن حددنا طبيعتها القانونية ، أصبحت هذه الخصائص جلية والتي سنتناولها من خلال النقاط التالية .

شهادة قابلية الاستغلال هي عبارة عن قرار إداري انفرادي، و هي عبارة عن أداة رقابية بعدية، هي أداة رقابة إلزامية .

أ- شهادة قابلية الاستغلال عبارة عن قرار إداري انفرادي : سبق الفصل في الطبيعة القانونية لشهادة قابلية الاستغلال واعتبارها قرارا إداريا كونه يصدر عن جهة إدارية تتمثل في البلدية ممثلة في شخص

[1]- راجع عمار عوابدي، القانون الإداري، الجزء الثاني (النشاط الإداري)، الطبعة السادسة، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، سنة 2014، ص188-189.

[2]- راجع فؤاد مهنا، القانون الإداري العربي، المجلد الثاني، الطبعة الثانية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1967، ص 1004

رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويكون هذا القرار انفراديا بموجب ما للإدارة من سلطة عامة بهدف تحقيق المصلحة العامة ، ويكون هذا القرار ضمن الشكليات المحددة له قانونا والذي أرفق المشرع نموذجا منه بالمرسوم 15- 19 ، ويتضمن هذا النموذج تحديد البلدية المختصة والتي تقع أعمال التجزئة في دائرة اختصاصها وكذلك تحديد الشخص المتقدم بطلب الحصول على هذه الشهادة وتحديد الأشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها والتي على أساسها تسلم شهادة قابلية الاستغلال.([1])

ب- شهادة قابلية الاستغلال عبارة عن أداة رقابية بعدية: عمد المشرع إلى اعتماد آليات الرقابة البعدية على أشغال التعمير بعد أن توصل إلى أن القضاء على فوضى العمران الذي تشهده الجزائر لا يكون إلا بتفعيل أدوات الرقابة ومن بينها نجد شهادة قابلية الاستغلال، فهي ذات طابع وقائي تفاديا لوقوع الكوارث وتختص شهادة قابلية الاستغلال بالرقابة على أعمال التجزئة فإذا كانت رخصة التجزئة تحقق فكرة الرقابة المسبقة فإنّ الرقابة اللاحقة والبعدية لأعمال التجزئة تختص بها هذه الشهادة[(2)].

ج –شهادة قابلية الاستغلال لها طابع إلزامي : لقد كانت شهادة النفع والتهيئة في ظل المرسوم 07-309في المادة (23مكرر) مسألة إختيارية ونستشف ذلك من خلال استعمال المشرع لمصطلح (يمكن) للمستفيد من رخصة التجزئة عند إتمام أشغال التهيئة أن تسلم له شهادة تثبت مطابقة الاشغال و إتمامها ،وبالتالي كانت إختيارية أما في ظل المرسوم التنفيذي 15-19 وبالرجوع الى نص المادة (23) منه لم تنص على إلزاميتها ، ولكن يمكن أن نستشف إزاميتها من نص المادة (32) من المرسوم حين نص المشرع على أن عملية البيع أو الكراء يشترط فيهما هذه الشهادة ، كما أن المشرع نص على إلزاميتها في ملف رخصة البناء في القطع المجزأة وبالتالي يمكن القول بأن المشرع إعتبرها إلزامية فقط عند التصرف في الأرض المجزأة بالبيع أو الكراء أو البناء .([3])

[1]-أنظر صافية إقلولي أولد رابح ، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية، بدون رقم الطبعة ، الجزائر،دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، سنة 2014،ص 157

[2]-المرجع نفسه والصفحة.

[3] -راجع حجوج ،المرجع السابق الذكر ، ص30

الفرع الثاني : تميز شهادة قابلية الاستغلال عن شهادة المطابقة:

غالبا ما يثور الشبه بين شهادة قابلية الاستغلال وشهادة المطابقة فهذه الأخيرة وبالرجوع إلى نص المادة 63 من المرسوم التنفيذي 15- 19 والتي تنص على ما يلي: " تطبيقا لأحكام المادة 75 من القانون 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء".

كما تنص المادة 75 من القانون 90- 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على ما يلي : " يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي".

من خلال أحكام هاتين المادتين يمكن القول بأنّ شهادة المطابقة هي وسيلة للرقابة البعدية للتعمير تثبت إنجاز الأشغال حسب التصاميم المصادق عليها ووفقا لأحكام رخصة البناء، وتعتبر هذه الشهادة أداة قانونية لاستلام المشروع كما تعتبر رخصة للسكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية أوتربوية أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة، مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية.

فتعمل هذه الشهادة على تأكيد محتوى رخصة البناء وعلى احترام صاحب الرخصة لقواعد التعمير ولمخططات التهيئة والتعمير، وعليه فإنّ هذه الوثيقة تعد ترخيص رسمي من طرف الجهة الإدارية المختصة ومصالح البناء والتعمير باستعمال واستغلال العقار الذي يتم تحديدها والترخيص بإنجازها في رخصة مخطط البناء وأنّ صاحب البناء احترام حقوق الغير العامة أو الخاصة أثناء عملية البناء، لا سيما عندما يتعلق الأمر بحقوق الارتفاق والمطل والمسالك العمومية، وعليه فإن وجه الشبه بين كل من شهادة المطابقة وشهادة قابلية الاستغلال هو أن كليهما يشكل أداة للرقابة البعدية، أما شهادة المطابقة فهي كما تقدم ذكره تخص أعمال البناء أما شهادة قابلية الاستغلال فهي تخص أعمال التجزئة[1].

[1]- أنظر المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 12 فيبراير 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، الجريدة الرسمية العدد 07 المؤرخة في 25-01-2015.

المبحث الثاني : نطاق تطبيق شهادة قابلية الإستغلال

بالرجوع إلى نص المادة 23 من المرسوم التنفيذي 15-19 نجدها 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" .

نستنتج من خلال هذه المادة أن شهادة قابلية الاستغلال تكون على أعمال التجزئة وعليه فإنه من المنطقي أن يكون مجال تطبيق هذه الشهادة هو نفسه مجال تطبيق رخصة التجزئة من حيث المكان وكذلك الاشخاص ويكون موضوع تطبيقها أعمال التجزئة كما قد يثور تطبيقها في حالات معينة على رخصة البناء ([1]) لهذا سنتناول في هذا المبحث النطاق المكاني و الشخصي لتطبيق هذه الشهادة في (مطلب أول) بينما نتناول نطاق تطبيقها الموضوعي في (مطلب ثاني) .

المطلب الأول : **النطاق المكاني والشخصي لتطبيق شهادة قابلية الإستغلال** .

نطاق تطبيق شهادة قابلية الإستغال من حيث المكان يحملنا على التساؤل فيما إذا كانت هذه الشهادة تعنى بكل القطع الارضية أم أن هناك إستثناء هذا ما سنحاول الإجابة عليه في (فرع أول) ،وبما أن لهذه الشهادة نطاق تطبيق من حيث الأشخاص كان لابد من تحديد الأشخاص المعنيين بالحصول عليها وهذا ما سنتناوله في (الفرع الثاني) .

الفرع الأول:النطاق المكاني لتطبيق شهادة قابلية الإستغلال .

بالرجوع إلى نص المادة 57 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم نجدها أنها تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لإثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها [(2)].

يلاحظ من خلال هذا النص أن المشرع لم يحدد الأماكن التي تستوجب الحصول على رخصة التجزئة وبالتبعية رخصة قابلية الاستغلال وبالتالي فإنّ رخصة التجزئة وشهادة قابلية الاستغلال كقاعدة

[1]- أنظر الرسوم التنفيذي 15-19 ، السابق الذكر

[2]- انظر القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، عدد 52 الصادرة في 02-12-1990.

عامة إلزامية في جميع الأراضي المراد تجزئتها على مستوى التراب الوطني، ودليل ذلك استعمال المشرع لمصطلح "مهما كان موقعها"،غير أنّ المشرع أورد استثناء في نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 15- 19 والتي تنص على ما يلي " تخص أحكام هذا المرسوم شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم المبينة في المواد المعينة في القانون 90-29، وذلك فيما يتعلق بتحضير هذه الرخص والشهادات وتسليمها إلى من يطلبها.

ولا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدة الخاصة التي تكتسي طابعًا استراتيجيًا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عند الحاجة، بموجب قرارات مشتركة بين الوزير المكلف بالعمران والوزير أو الوزراء المعنيين عندما يكون البناء أو التحويل خاضعًا لسرية الدفاع الوطني ويكتسي طابعًا إستراتيجيات خاصًا" .

وباستقراء أحكام هذه المادة نستشف بأن المشرع قد استثنى من أحكام رخص وشهادات التعمير ومن بينها رخصة التجزئة التي تقتضي إلحاقها بشهادة قابلية الاستغلال بعض الأماكن بالنظر إلى خصوصيتها وطبيعتها ومن بين هذه الأماكن نجد الأماكن المحمية بسرية الدفاع الوطني والهياكل القاعدية، إذ يستلزم على وزارة الدفاع الوطني الاشتراك مع الوزارات الأخرى من أجل أن تكون البنايات مطابقة لأحكام تشريع العمران في الجزائر وهذا راجع كما سبق الذكر إلى طبيعتها الخاصة وطابعها الإستراتيجي ([1]).

الفرع الثاني النطاق الشخصي لتطبيق شهادة قابلية الاستغلال .

يطلب الحصول على شهادة قابلية الاستغلال المستفيد من رخصة التجزئة ، والمستفيد من رخصة التجزئة قد يكون المالك نفسه أو موكله وهم الأشخاص الذين يحق لهم طلب الحصول على رخصة

[1]- أنظر المرسوم التنفيذي 15-19 ، السابق الذكر

التجزئة[1]، حيث تنص المادة 8 من المرسوم التنفيذي 15- 19 على ما يلي " يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكلة بطلب رخصة التجزئة التي يرفق نموذجها بهذا المرسوم ويوقع عليه.

يجب أن يدعم المعني طلبه إما:

- بنسخة من عقد الملكية.

- أو بتوكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58.

- أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصًا معنويًا" .

وعليه بمفهوم الموافقة لنص هذه المادة فإنه يستفيد من رخصة التجزئة المالك الذي يجب بمفهوم الموافقة لنص هذه المادة فإنه يستفيد من رخصة التجزئة المالك الذي يجب عليه أن يدعّم طلبه بنسخة من عقد الملكية والذي يحق له طلب الحصول على شهادة قابلية الاستغلال كما يحق للموكل ([2]) ، فطبقًا لأحكام المادة 73 من الأمر 75- 58 المتضمن القانون المدني والتي تنص على ما يلي " إذا تم العقد بطريقة النيابة، كان الشخص النائب لا شخص الأصيل هو محل الاعتبار عند النظر في عيوب الرضا أو في أثر العلم ببعض الظروف الخاصة أو اعتراض العلم بها حتمًا.

غير أنه إذا كان النائب وكيلاً ويتصرف وفقًا لتعليمات معينة صادرة من موكله فليس للموكل أن يتمسك بجهل النائب لظروف كان يعلمها هو أو كان من المفروض حتمًا أن يعلمها " .

ففي هذه الحالة عندما يتقدم الوكيل للحصول على رخصة التجزئة يجب أن يكون طلبه مدعما بوكالة خاصة ، وتنصرف آثار هذا التصرف إلى الأصيل وليس إلى النائب ([3])حيث تنص المادة 74 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني على ما يلي " إذا أبرم النائب في حدود نيابته عقد باسم الأصيل فإن ما ينشأ عن هذا العقد من حقوق والتزامات يضاف إلى الأصيل".

[1]- راجع فتيحة أدرار، يسمينة آيت عزوز، النظام القانون لرخصة التجزئة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، سنة 2016-2017، ص 24-25

[2] - أنظر المرسوم التنفيذي 15-19 ، السابق الذكر .

[3]- أنظر الأمر 75-58 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية العدد 78، المؤرخة في 27-09-1975 .

المطلب الثاني: النطاق الموضوعي التطبيق شهادة قابلية الاستغلال :

تطبيق شهادة قابلية الاستغلال يرتبط بشكل اساسي بأعمال التجزئة وبالتحديد بالأحكام التي على اساسها سلمت رخصة التجزئة ،فقد كان لزاما علينا ضبط العلاقة بين رخصة التجزئة و شهادة قابلية الاستغلال وهذا يقتضي منا الوقوف على أهم أحكام رخصة التجزئة ،وبما أن عملية البناء غالبا ما تسبقها عملية التجزئة فتطبيق شهادة قابلية الاستغلال يمتد حتى على رخصة البناء ، ولتحديد تطبيق شهادة قابلية الاستغلال على رخصة البناء نشير أولا لاهم أحكام رخصة البناء ، وعليه سنخصص (الفرع الأول) لعلاقة هذه الشهادة بأحكام رخصة التجزئة في حين نخصص (الفرع الثاني) لعلاقتها بالنسبة لرخصة البناء .

الفرع الأول :تطبيق شهادة قابلية الاستغلال بالنسبة لأحكام رخصة التجزئة .

تنص المادة (7) من الرسوم التنفيذي 15-19 على أنه (في إطار أحكام المادتين 57 و 58 من القانون 90-29 تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة او عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو أكثر إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضيك لتشييد بناية) .

لم يعطي المشرع تعريفا لرخصة التجزئة في المرسوم 15-19 ولا حتى في القوانين المتعلقة بالتعمير ،أما فقها فقد وردت لها عدة تعاريف نذكر منها تعريف الاستاذ بورويس زدان بأنها "رخصة رسمية لتجزئة أرض أو أكثر غير مبنية إلى حصة أو عدة حصص ". كما عرفها الاستاذ عزري الزين بأنها :"هي قرار إداري صادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاها الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله يقسمها الى عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية " . ونجد الاستاذ كمال تواكشت يعرفها بأنها "رخصة التجزئة من القرارات الفردية للتعمير وتصدر بالارادة المنفردة للسلطة المختصة

في مادة التعمير و نظرا لما تحدثه من آثار مادية وأخري قانونية بتقسيم ملكية عقارية غير مبنية إلى عدة وحدات بهدف تشييد بنايات عليها تخضع إلى القضاء الإداري ..." ([1]).

تختص شهادة قابلية الإستغلال بدراسة مدى مطابقة أشغال قابلية الاستغلال والتهيئة المنجزة للأحكام المنصوص عليها في في الوثائق المكتوبة والبيانية التي سلمت رخصة التجزئة على أساسها ويتعلق الأمر بكل من :

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

ب- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو500/1 التي تشتمل على البيانات التالية :

-حدود القطعة الأرضية ومساحتها .

-منحنيات المستوى وسطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق .

-تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب والحريق وصرف المياه المستعملة وكذا شبكات التوزيع بالغاز والكهرباء والإنارة العمومية .

-تحديد موقع البنايات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية .

-تحديد موقع البنايات مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الإرتفاقات الخاصة

ج- المذكرة التي توضح التدابير المتعلقة بما يلي :

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

- طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئية .

[1]- راجع جمال دوبي بونوة ، الأحكام القانونية والتنظيمية لرخصة البناء ورخصة التجزئة في تشريعات التعمير والبناء الجزائري ، مجلة التعمير والبناء ، المجلد 2 ، العدد 4 ، ديسمبر 2018 ، ص 61 .

- تحديد مستوى الضجيج والبعثات الطفيلية الكهرومغناطيسية بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة للاستعمال الصناعي .

د- مذكرة تشتمل على البيانات الآتية : ([1])

-قائمة القطع المجزأة ومساحة كل منها .

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

-الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفية تلبيتها .

-طبيعة الارتفاقات والأضرار المحتملة .

-دراسة التأثير في البيئة عند الاقتضاء .

-دراسة جيوتقنية يعدها مخبر معتمد .

ه- برنامج الأشغال الذي يوضح الخصائص التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الإنجاز وآجال ذلك عند الإقتضاء .

دفتر شروط يحدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة وكذا الشروط التي تنجز بموجبها .

وعليه فإن شهادة قابلية الاستغلال تدرس كل هذه الأحكام التي تقضي بها رخصة التجزئة .([2])

الفرع الثاني :علاقة شهادة قابلية الاستغلال برخصة البناء

تنص المادة (41) من المرسوم التنفيذي 15-19الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها على "تشترط حيازة رخصة البناء في كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الوجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية " لم يعطي المشرع تعريفا لها ومن التعاريف الفقهية نجد بأن الرخصة هي " الإذن في

[1]- أنظر المرسوم التنفيذي 15-19 ، السابق الذكر .
[2]- راجع المرسوم التنفيذي ، 15-19، سابق الذكر

الامر والتيسير فيه بعدما كان منهيا عنه" ([1])، ونجد الاستاذ عبد الناصر توفيق العطار يعرفها بأنها "الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة بناء جديد مهما كانت أهميته حتى ولو كان جدار حاجز على الساحة أو الطريق العمومي أو تعلية أو توسيع بناء قائم " ([2]).

تثور العلاقة بين شهادة قابلية الاستغلال ورخصة البناء لما تكون أعمال البناء المراد القيام بها تقع على مساحات مجزأة باعتبار أن عملية التجزئة تسبق عملية البناء ، نجد في هذا الصدد المادة (43) من المرسوم التنفيذي 15-19 تنص فيما يتعلق بالملف الإداري الذي يرفق بطلب الحصول على رخصة البناء حيث يجب أن يتضمن هذا الملف ما يلي :(1قرار السلطة الإدارية المختصة الذي بموجبه يرخص إنشاء أو توسيع .....، شهادة قابلية الاستغلال بالنسبة للبنايات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة) .وتنص المادة (4) من القانون 08-15المتعلق بمطابقة البنايات وإتمام إنجازها على أنه "يمنع تشييد بناية في أي تجزئة تمت ....إذا لم تنتهي بها أشغال التهيئة المنصوص عيها في رخصة التجزئة ....يجب أن يرفق طلب رخصة البناء بشهادة الربط بالشبكات والتهيئة ..." والتالي فإن الحصول على رخصة البناء في مواقع التجزئة يتوقف على الحصول على شهادة قابلية الاستغلال ([3]).

[1]- راجع مجاجي ، المرجع سابق الذكر

[2]- راجع حمدي باشا عمر ، زروقي ليلي ، (المنازعات العقارية) ،طبعة 2014 ، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع ، ص 37

[3]- أنظر القانون 08-15 المؤرخ في 03-08-2008 ، المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها ، الجريدة الرسمية العدد 44 المؤرخة في 20-08-2008 .

خلاصة الفصل :

من خلال ما تم عرضه في هذا الفصل والمتعلق بالاطار المفاهيمي لشهادة قابلية الاستغلال نخلص الى القول بأن هذه الاخيرة كان لها وجود بداية في ظل المرسوم التنفيذي 91-176 ، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها كانت في ظل المرسوم الملغى تحت تسمية شهادة النفع والتهيئة ، ثم أصبحت تحت تسمية شهادة قابلية الاستغلال توصلنا من خلال تعريفها أنها شهادة يطلبها المستفيد من رخصة التجزئة الذي إنتهى من أشغال التهيئة تثبت مدى مطابقة هذه الأشغال لأحكام رخصة التجزئة والتي سلمت على أساسها ، وبعد تحري الطبيعة القانونية لشهادة قابلية الاستغلال وعرض الجدل الفقهي القائم بشأن ذلك إنتهينا الى القول بأن شهادة قابلية الاستغلال هي قرار إداري كما هو الحال بالنسبة لباقي رخص وشهادات التعمير .

أما عن خصائص شهادة قابلية الاستغلال فهي عبارة عن قرار إداري إنفرادي ينطبق عليها ما ينطبق على القرارات الإدارية من حيث الخصائص والشكليات يصدر عن جهة مختصة تتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع التجزئة وهي أداة للرقابة البعدية في مجال التهيئة والتعمير ولها طابع إلزامي لما يتعلق الأمر ببيع وكراء الأجزاء الناتجة ، وذهبنا أيضا الى تمييزها عن شهادة المطابقة والتي وجدنا بعد التطرق لأهم أحكامها الي أنها تعنى بالرقابة على أعمال التجزئة .

وفيما يخص نطاق تطبيق شهادة قابلية الإستغلال فهي تعنى من حيث المكان بجميع المناطق ما عدى تلك التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني أو الأماكن ذات الطابع الإستراتيجي نظرا لخصوصيتها ، وبالنسبة لتطبيقها من حيث الأشخاص فإنه يحق للمالك أو موكله طلب الحصول عليها ، وبخصوص موضوع تطبيقها فهي تعنى بشكل أساسي بالرقابة على أعمال التجزئة التي حددتها رخصة التجزئة ، كما أنه قد يدق تطبيقها بالنسبة لرخصة البناء لما تكون أعمال البناء المراد إنجازها تخص قطع مجزئة .

الفصل الثاني :إجراءات الحصول على شهادة قابلية الإستغلال و آثارها

تمهيد:

تعتبر الملكية العقارية الخاصة من أهم الحقوق العينية بالنظر لما تخوله لصاحبها من سلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف في العقار، ولما يتعلق الأمر بوحدات عقارية ذات مساحات كبيرة فإنّ الاستغلال الأمثل لهذه المساحة يقتضي من المالك القيام بإجراء تغييرات مادية على هذا العقار سواء من أجل البناء عليه وهي الصورة التي تجد لها تطبيقا واسعًا في الوقت الحالي أو من أجل بيع أو كراء هذا العقار باعتبارها أيضًا من العمليات التي أصبح يخضع لها العقار، وتحديدًا الأجزاء الناتجة عن عملية التجزئة، و تتوقف كل هذه العمليات التي سبق ذكرها على الحصول على شهادة قابلية الاستغلال التي تثبت مدى مطابقة أعمال التجزئة لأحكام رخصة التجزئة ([1])، فالحصول على هذه الشهادة يتوقف على إتباع جملة من الإجراءات حددها المرسوم التنفيذي 15 -19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

كما ترتب هذه الشهادة للمستفيد منها عدة حقوق وكذلك إلتزامات ، فالمستفيد من هذه الشهادة يخول له الحق في التصرف في الأجزاء الناتجة عن التجزئة تصرفًا قانونيًا بالبيع والإيجار سواء كان البيع عاديا أو في إطار الترقية العقارية بموجب عقود البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق، بالإضافة إلى الحق في التصرف المادي والذي يكون عادة بالبناء عليها ،وعليه سنتناول بداية إجراءات الحصول على هذه الشهادة في (مبحث أول) في حين سنتنول آثارها في (مبحث ثاني) .

[1]- راجع سطوطاح ، المرجع سابق الذكر ، ص 94

المبحث الأول: إجراءات الحصول على شهادة قابلية الاستغلال.

بعد أن توصلنا في الفصل الأول المتعلق بمفهوم شهادة قابلية الاستغلال إلى أن شهادة قابلية الاستغلال هي عبارة عن قرار إداري صادر عن الجهة الادارية المختصة شأنها في ذلك شأن باقي رخص وشهادات التعمير ، تثبت هذه الأخيرة مدى إتمام أشغال التهيئة ومطابقتها لأحكام الوثائق المكتوبة والبيانية التي على أساسها سلمت رخصة التجزئة ([1])، فإنه أصبح من الأهمية بمكان الوقوف على إجراءات الحصول على شهادة قابلية الاستغلال خاصة إذا علمنا أنها ترتبط إرتباط وثيق برخصة التجزئة ، حيث أن شهادة قابلية الإستغلال وجدت للتحقق من مدى مطابقة أعمال التجزئة لأحكام رخصة التجزئة ، ولتسليط الضوء على إجراءات الحصول على شهادة قابلية الاستغلال وبهدف تبسيطها ارتأينا تقسيمها على مرحلتين أساسيتين الأولى تتعلق بتحضير الطلب والتي سنتناولها في (مطلب أول) ، والثانية تتعلق بالفصل في الطلب والتي سنتناولها في (مطلب ثاني) ، مع الإشارة في هذا الصدد لبعض أحكام شهادة النفع والتهيئة التي كانت سابقا وذلك عل سبيل المقارنة .

المطلب الأول :مرحلة تحضير الطلب .

تتمثل مرحلة تحضير الطلب للحصول على شهادة قابلية الاستغلال في تقديم الطلب للحصول على هذه الشهادة ويكون هذا الطلب مرفق بوثائق معينة نبينها من خلال ما سيأتي بيانه ، وكذلك مرحلة تحضير الطلب تقتضي الوقوف على دراسة الطلب بإعتبارها نقطة أساسية في تحضير طلب الحصول على شهادة قابلية الاستغلال لذا سنخصص (الفرع الأول) لتقديم الطلب ، أما (الفرع الثاني) فنخصصه لدراسة الطلب .

الفرع الأول :تقديم طلب الحصول على شهادة قابلية الاستغلال .

نصت المادة (23) من المرسوم التنفيذي 15-19 على أنه يتقدم بطلب الحصول على شهادة قابلية الاستغلال المستفيد من رخصة التجزئة هذا الأخير الذي قد يكون المالك نفسه أو موكله ، وقد حددت

[1]- راجع حجوج ، المرجع السابق الذكر ، ص 308

المادة (24) من نفس المرسوم الملف الذي يرفق بطلب شهادة قابلية الاستغلال بحيث يجب أن يحتوي على الوثائق التالية :

- تصاميم جرد تعد على سلم 200/1 أو 500/1 للأشغال ، كما هي منجزة مع تحديد عند الإقتضاء التعديلات التي اجريت بالنظر الى التصاميم المصادق عيها ،
- محضر استلام الاشغال .

فعلى الحاصل على رخصة التجزئة عند إتمام أعمال التجزئة المنصوص عيها في هذه الرخصة الرجوع الى مكتب الدراسات ويطلب من المهندس إعداد التصاميم المطلوبة للحصول على شهادة قابلية الاستغلال ،وفي حالة تعديل التصاميم المصادق عليها في رخصة التجزئة ، ويتعلق الأمر بكل من تصميم الموقع الذي يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الارضية وكذلك التصاميم الترشيدية التي تحدد لا سيما حدود القطعة الأرضية ومساحتها ،منحنيات المستوى وسطح التسوية ،تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب والحريق وصرف المياه المستعملة وكذا شبكات توزيع الكهرباء والغاز والهاتف .....وغيرها من عناصر التهيئة ، ففي حال تعديل أي تصميم من هذه التصاميم المصادق عليها فإنه يتعين تحديد ذلك في طلب الحصول على شهادة قابلية الإستغلال .([1])

نفس الأمر المسجل بالنسبة لشهادة النفع والتهيئة التي كانت في ظل المرسوم التنفيذي 91-176 الملغى ،حيث كانت تلزم الحاصل على رخصة التجزئة عند إتمام أشغال التهيئة تقديم طلب مرفق بوثائق معينة للحصول على شهادة النفع والتهيئة .([2])

وقد حددت المادة (25) من المرسوم التنفيذي 15-19 إجراءات إرسال هذا الملف حيث نصت على " يرسل طلب شهادة قابلية الاستغلال وكذا الوثائق المرفقة به في نسختين إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود قطعة الأرض في جميع الأحوال .

[1]-أنظر المرسوم التنفيذي 15-19.
[2]-راجع سطوطاح ، المرجع السابق الذكر ، ص 94

يحدد تريخ إيداع الطلب بموجب وصل إيداع يسلمه في نفس اليوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقق من الوثائق الضرورية التب ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه . يوضح نوع الوثائق بطريقة مفصلة على الوصل ."

يستفاد من نص المادة أن الملف المرفق بطلب الحصول على شهادة قابلية الاستغلال يودع أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يخول له الإختصاص في منح هذه الشهادة وحده في جميع الحالات ،ويثبت إيداع الملف بتقديم وصل للمعني تكمن أهمية هذا الأخير في بدأ إحتساب آجال التسليم وكذا يسمح بالتأكد من الوثائق المرفقة بالملف .([1])

والملاحظ أن شهادة النفع والتهيئة التي كانت من قبل كان الملف المرفق بطلب الحصول عليها يودع في جميع الحالات في خمس نسخ لدي رئيس المجلس الشعبي البلدي كذلك مقابل وصل إستيلام تسجل فيه بدقة الوثائق المرفقة بالملف وتاريخ الايداع .([2])

الفرع الثاني : دراسة الطلب .

بالرجوع الى أحكام المادة (27) من المرسوم التنفيذي 15-19 فإن دراسة طلب الحصول على شهادة قابلية الاستغلال يكون من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية المختصة في منح هذه الشهادة وتتم الدراسة بنفس الأشكال المنصوص عليها في شهادة المطابقة ، تظطلع مصالح التعمير التي تتولى دراسة الطلب بالمهام التالية :

-استقبال ملفات الطلب التي يتم إيداعها .

-تسجيل الطلبات على سجل مؤشر عليه .

-تحضير إجتماعات الشباك الوحيد .

-تبليغ القرارات والتحفظات التي يجب إرسالها إن اقتضى الأمر إلى صاحب الطلب .

[1]-راجع مجاجي ، المرجع السابق الذكر.
[2]-راجع سطوطاح ، المرجع السابق الذكر ، ص 95

أما عن كيفيات دراسة هذا الطلب وبما انها تخضع لنفس الأشكال المنصوص عليها في شهادة المطابقة فإنه بعد إيداع الطلب الذي يمثل تصريح بانتهاء الاشغال ترسل نسخة من التصريح الى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة ، عندما يودع الترخيص بانتهاء الاشغال تبعا لآجال الانجاز المحددة في رخصة التجزئة .

تجري عملية مطابقة وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وحسب المادة (67) من المرسوم التنفيذي 15-19 ، فإنه تجتمع لجنة مراقبة المطابقة المذكورة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وذلك في اجل خمسة عشر يوما بعد إيداع التصريح بانتهاء الاشغال عند الاقتضاء، ويرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارًا بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة التجزئة بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل ثمانية أيام على الأقل ، ويعد محضر الجرد فورا بعد عملية مراقبة المطابقة وتذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات التي تبين رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها ويوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر في نفس اليوم .

وفي حالة غياب إحدى مصالح التعمير المعنية أو كلها يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط ،([1])أما بخصوص شهادة النفع والتهيئة سابقا فإن دراسة الملف كانت تتم من طرف مصلحة التعمير على مستوى البلدية ومن طرف مصلحة الدولة للتعمير على مستوى الولاية كما يكون هذا الملف محل إستشارة من مختلف الأشخاص العموميون والمصالح على مستوى الولاية وعلى رأسها مديرية الأشغال العمومية ، مديرية الري ، مديرية الحماية المدنية ، - إستشارة كل هذه المصالح يبرر لماذا يودع الملف في خمس نسخ – ويكون لهذه المصالح أجل شهر لإبداء رأيها .([2])

المطلب الثاني : الفصل في طلب الحصول على شهادة قابلية الاستغلال .

بعد أن تتولي مصالح التعمير للبلدية المختصة في تسليم شهادة قابلية الاستغلال دراسة طلب الحصول عيها وفقا للكيفيات التي تمت الاشارة لها سابقا ، وبناء على نتائج هذه الدراسة تتولى الفصل

[1]-راجع الموقع الإلكتروني http://www.lkeria.com إجراءات منح شهادة قابلية المطابقة ، تمت زيارة الموقع بتاريخ 2020-03-06

[2]-أنظر المرسوم التنفيذي 91-176 .

في الطلب وهذا يضعها أمام إحدى الحالتين إما الفصل بقبول الطلب سواء كان هذا القبول بتحفظ أو بدونه ، أو يكون الفصل برفض الطلب ويكون للمعني في هذه الحالة حق الإعتراض على قرار الادارة لهذا سنخصص في (الفرع الاول) حالة الفصل بقبول الطلب أما (الفرع الثاني) فسنخصصه لحالة رفض الطلب .

الفرع الأول : الفصل بقول الطلب .

إن الفصل بقبول طلب الحصول على شهادة قابلية الاستغلال يضعنا أمام حالتين فقد تقبل الإدارة طلب الحصول على هذه الشهادة دون تحفظ ويتم تسليم هذه الشهادة للمعني وقد نصت على ذلك المادة (28) من المرسوم التنفيذي 15-19، حيث يبلغ القرار المتضمن شهادة قابلية الاستغلال وفقا لنموذج يكون مرفق بالمرسوم التنفيذي 15-19 للمعني خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع طلب الحصول على هذه الشهادة ، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي والذي قصر المشرع الاختصاص في منح هذه الشهادة عليه وحده .([1])على خلاف شهادة النفع والتهيئة سابقا حيث كانت تسلم من نفس السلطة التي منحت رخصة التجزئة والتي قد تكون إما رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص إقليميا وإما الوزير المكلف بالتعمير بحسب الحالة.

وقد أشارت المادة (03/28) من المرسوم 15-19الى أنه يمكن تسليم شهادة قابلية الاستغلال على مراحل حسب الآجال المحددة في قرار رخصة التجزئة اذا كانت أشغال التهيئة المتبقية لا تعرقل سير الجزء الذي انتهت الأشغال فيه ، وقد كانت شهادة النفع والتهيئة سابقا تجيز الحصول عليها على مراحل وبالتالي يمكن للمستفيد من رخصة التجزئة عند إتمام أشغال المرحلة الاولى الحصول على هذه الشهادة على الجزء الذي تم تنفيذ الاشغال فيه إذا كانت أشغال التهيئة للأجزاء المتبقية لا تؤثر على سير الجزء أو الأجزاء التي تمت تهيئتها .([2])

[1]- راجع المرسوم التنفيذي 15-19، السابق الذكر
[2]-راجع المرسوم التنفيذي 91-176، السابق الذكر

وقد يكون الفصل بقبول طلب الحصول على شهادة قابلية الاستغلال مصحوب بتحفظات حيث تنص في هذا الصدد المادة (02/27) من المرسوم التنفيذي 15-19على أنه : "بعد القيام بالمعاينة الميدانية يتم تسليم شهادة قابلية الاستغلال بتحفظات أو بدون تحفظات ، أو يطلب من صاحب التجزئة تصحيح العيوب المحتملة في أجل لا يتعدى (30) يوم ابتداء من تاريخ المعاينة الميدانية للأماكن ."

بمعنى أنه في حالة تسجيل أي تحفظات يخطر المعني لتصحيح هذه العيوب ورفع هذه التحفظات في أجل لا يتعدى 30 يبدأ سريانها من تاريخ معاينة مكان التجزئة .

إضافة الى ذلك قد يكون الطلب موضوع استكمال بالوثائق نصت المادة (02/28) في هذا الصدد على أنه "عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو بالمعلومات التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها ، يتوقف الأجل المحدد اعلاه ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق والمعلومات " ، وبالتالي عندما يكون الملف المرفق بالطلب منقوص الوثائق المطلوبة فيرجى في هذه الحالة تسليم شهادة قابلية الاستغلال إلى حين استكمال هذه الوثائق ويتوقف سريان الشهر الذي يسري من يوم الحصول عليها .([1])

الفرع الثاني : الفصل برفض الطلب .

قد يواجه طلب المعني بالحصول على شهادة قابلية الاستغلال رفض من طرف الادارة المختصة بمنحها أو قد تسكت هذه الاخيرة عن الرد على الطلب ، فيكون للمعني في هذه الحالة حق الإعتراض على قرار الإدارة من خلال تقديم الطعون فبالرجوع الى أحكام المادة (31) من المرسوم التنفيذي 15-19 فإنه يكون للمعني في حالة ما إذا لم يرضه رد الادارة أو في حالة سكوتها أن يقدم طعن أول يكون على مستوى الولاية وتحديدا أمام لجنة الطعن الولائية ، يقابل إيداع هذا الطعن تسليم وصل لصاحب الطعن يسمح هذا الوصل باحتساب آجال الفصل حيث يكون على هذه اللجنة إما تحديد أجل لتسليم هذه الشهادة أو تصدر قرارها بالرفض في أجل 15 يوم من تاريخ إيداع الطعن .

[1]- راجع المرسوم التنفيذي 15-19 ، السابق الذكر

وفي حالة سكوت لجنة الطعن الولائية عن هذا الطعن الولائية عن هذا الطعن فإنه يمكن للمعني أن يقدم طعن ثاني هذه المرة أمام لجنة طعن على مستوى الوزارة المكلفة بالتعمير بناء على المعلومات التي ترسلها مصاح التعمير على مستوى الولاية حيث تأمر لجنة الطعن على مستوى الوزارة مصالح التعمير على مستوى الولاية إما بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو الرفض المسبب وهذا في أجل 15 يوماً يبدأ سريانها من تاريخ إيداع الطلب .([1])

بالإضافة إلى الطعن الإداري يبقى للمعني الحق في الطعن القضائي أمام الجهة القضائية المختصة وبما أن الطعن موضوعه قرار إداري صادر عن جهة إدارية فإنه طبقا للمعيار العضوي حسب المادة (801) من القانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تحدد إختصاص المحاكم الإدارية حيث تختص هذه المحاكم في الدعاوى التالية :

-دعاوى إلغاء القرارات الإدارية وبالدعاوى التقصيرية ودعاوى الفحص لمشروعية القرارات الصادرة عن :

-الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية .

-البلدية والمصالح الإدارية الاخرى .

-المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية .([2])

وبالتالي فإن الجهة القضائية المختصة هي المحكمة الإدارية المختصة إقليميا وفيما يخص الاختصاص الإقليمي فإنه وكما هو الحال بالنسبة لأغلب القرارات في مجال التعمير فإن المحكمة المختصة هي المحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها موطن المدعى عليه وهي البلدية التي كانت مختصة بتسليم شهادة قابلية الاستغلال .([3])

[1]- راجع المرسوم التنفيذي 15-19 ، السابق الذكر

[2]-أنظر القانون 08-09 ،المؤرخ في 25-02-2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، الجريدة الرسمية عدد21 الصادرة في 23-04-2008 .

[3]-راجع محمد الأمين كمال ،الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء ، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في علوم القانون العام ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة أبي بكر بلقايد ،تلمسان 2015-2016 ، ص 49

المبحث الثاني : آثار شهادة قابلية الاستغلال

تثير شهادة قابلية الاستغلال العديد من المسائل القانونية خاصة إذا علمنا أن المشرع اعتمد عليها للرقابة على عملية تجزئة العقارات وفق ما تقتضيه مقومات التعمير والتهيئة الحديثة، فجعلها آلية تجسد فكرة الرقابة البعدية للتحقق من مدى مطابقة أعمال التجزئة للرخصة التي سلمت للمعني بها، وذلك لما لأعمال التجزئة هذه من انعكاسات وآثار على واقع التعمير، فاحترام أحكام رخصة التجزئة ومطابقتها من شأنه تحقيق تهيئة حسنة تسمح بالاستغلال الأمثل للمساحات المخصصة للبناء أو حتى من أجل بيعها أو إيجارها، وفي سبيل تحقيق ذلك نجد أنّ المشرع قد أبدى إرادة حقيقية في تنظيم هذه العملية وجعل لتسليم شهادة قابلية الاستغلال آثار قانونية تمس المستفيد منها بالدرجة الأولى، فهي ترتب له مجموعة من الحقوق وفي مقابلها مجموعة من الالتزامات.

ويعتبر الحق في التصرف في الأجزاء الناتجة عن عملية التجزئة سواءً كان تصرف قانوني بالبيع أو الإيجار أو التصرف المادي ، من أهم الحقوق التي تخولها هذه الشهادة للمستفيد منها وفي مقابل ذلك تلزم شهادة قابلية الاستغلال المستفيد منها من احترام قواعد الشهر العقاري، لأن عملية التجزئة تفرز وحدات عقارية جديدة هذه الأخيرة لا يكون لها وجود قانوني إلاّ بعد استيفاء إجراءات الشهر العقاري أمام الوجود الفعلي لهذه الأجزاء لا يكون إلا بالحصول على شهادة قابلية الاستغلال حتى يكون لهذه الأجزاء وجود قانوني وفعلي، وبناء على ما سبق سنقسم هذا المبحث إلى مطلبين نتناول في المطلب الأول تحديد حقوق المستفيد من شهادة قابلية الاستغلال أما المطلب الثاني فنتناول فيه تحديد التزامات المستفيد من شهادة قابلية الاستغلال. ([1])

المطلب الأول: حقوق المستفيد من شهادة قابلية الاستغلال.

كما سبق الإشارة إليه فإنّه تتوقف على شهادة قابلية الاستغلال العديد من المسائل القانونية خاصة لما يتعلق الأمر بالأجزاء الناتجة عن عملية التجزئة حيث تخول شهادة قابلية الاستغلال لصاحبها حق التصرف في هذه الأجزاء سواء بالبيع أو بالإيجار باعتبارها تصرفا قانونيا، بالإضافة إلى التصرف في

[1]- راجع سطوطاح ، المرجع سابق الذكر ، ص 95

الأجزاء الناتجة عن عملية التجزئة تصرفا ماديا ، وهي نفس الحقوق التي كانت تخولها شهادة النفع والتهيئة التي كان معمول بها سابقًا ، بحيث لا يكون للوحدات العقارية الناتجة عن التجزئة وجود فعلي بالرغم من شهر القرار المتضمن رخصة التجزئة بالمحافظة العقارية إلاّ بعد استصدار شهادة النفع والتهيئة التي تثبت إنجاز أشغال التهيئة المنصوص عليها في الآجال المحددة لها ([1])، وعليه سنتطرق في هذا المطلب إلى أهم هذه الحقوق التي ترتبها شهادة قابلية الاستغلال في ظل المرسوم التنفيذي 15-19 مع الإشارة إلى آثار شهادة النفع والتهيئة التي كان معمول بها سابقًا وذلك من خلال فرعين نخصص (الفرع الأول)للحق في التصرف القانوني في الأجزاء الناتجة عن عملية التجزئة ، ونخصص (الفرع الثاني)للحق في التصرف المادي في الأجزاء الناتجة عن عملية التجزئة.

الفرع الأول: الحق في التصرف القانوني في الأجزاء الناتجة عن عملية التجزئة

تنص المادة 32 من المرسوم التنفيذي 15- 19 على أنه : " يخضع بيع قطعة أرض موجودة ضمن الأراضي المجزأة أو كراؤها إلى تسليم شهادة قابلية الاستغلال من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، كما يطلب تقديم شهادة قابلية الاستغلال أثناء بيع أو كراء القطع الأرضية التي تشمل على مباني موجودة في الأرض المجزأة المقرر إحداثها.

يتضمن عقد البيع أو الكراء مراجع هذه الشهادة.

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

لا يمكن تسليم الشهادة إلا في حالة إتمام إنجاز جميع شبكات التوزيع الداخلية المتعلقة بالتهيئة شبكة توزيع المياه والتطهير والطاقة الكهربائية ".

[1]- راجع سطوطاح ، المرجع نفسه والصفحة

وتنص أيضًا المادة 02/8 من القانون 08- 15 المتضمن تحديد قواعد مطابقة البيانات وإتمام إنجازها على ما يلي :"التجزئة هي القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تسليم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير"[1].

وتنص المادة 25 من المرسوم التنفيذي 91-176 الملغى بالمرسوم التنفيذي 15-19 على ما يلي:

" إن بيع قطعة أرض موجودة ضمن الأراضي المجزأة أو كرائها مرهونان بتسليم السلطة التي منحت رخصة التجزئة شهادة تبين مدى تنفيذ الأشغال والتوجيهات التي يقضي بها القرار المتضمن رخصة التجزئة".

وعلى ضوء نصوص المواد المتقدم ذكرها يتضح لنا أن أي تصرف قانوني في الأجزاء الناتجة عن عملية التجزئة تتوقف على تسليم شهادة قابلية الاستغلال في ظل المرسوم 15-19 وشهادة النفع والتهيئة التي كانت في ظل المرسوم 91-176 الملغى، هذه الشهادة التي تثبت التنفيذ الجيد لمختلف أشغال التهيئة المحدّدة بموجب رخصة التجزئة والتي سلمت على أساسها.

وبالرجوع إلى نص المادة 30 من القانون 11- 04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والتي تؤكد على أنه يجب أن يتضمن عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم المذكورات على التوالي في المادتين 27 و28 أعلاه، أصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري عند الاقتضاء، ومرجعيات رخصة التجزئة، وشهادة التهيئة والشبكات وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء[2].

يلاحظ أن المشرع استعمل مصطلح شهادة التهيئة والشبكات بدل شهادة النفع والتهيئة وهو ما يؤخذ على المشرع أين خلف تباين في المصطلحات وبالتالي نجد أنّ المشرع رتب البطلان على عمليات البيع والإيجار التي تتم على القطع الأرضية الناتجة عن التجزئة دون الحصول على شهادة قابلية الاستغلال وهو الأمر الذي يؤكد على دور وأهمية هذه الأخيرة[3].

---

[1]- أنظر القانون 08-15 ، السابق الذكر.

[2]- أنظر القانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية المؤرخ في 06 مارس 2011 الجريدة الرسمية العدد 14 المؤرخة في 14 فبراير سنة 2011.

[3]- راجع سطوطاح غنية ، المرجع السابق الذكر، ص 98.

الفرع الثاني: الحق في التصرف المادي في الأجزاء الناتجة عن عملية التجزئة

يعتبر البناء من أهم الصور التي تجسد التصرف القانوني المادي في الأجزاء الناتجة عن عملية التجزئة خاصة إذا علمنا أنّ حق البناء مرتبط بملكية الأرض حيث تنص المادة 50 من القانون 90-29 المتضمن التهيئة والتعمير على أن: "حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض، ويخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم".

وتجدر الإشارة إلى أنّ شهادة قابلية الاستغلال لا تحل محل رخصة البناء وبالتالي لا يمكن القيام بأعمال بناء الأجزاء الناتجة عن التجزئة إلا بعد الحصول على رخصة البناء حيث تنص المادة 5 من القانون 08-15 على أنه:

" يجب على مالكي القطع الأرضية الموجودة داخل التجزئة التي انتهت بها الأشغال وفقا لأحكام المادة 4 أعلاه، أن ينجزوا بناياتهم في الآجال المحدّدة في رخصة البناء".

وبالرجوع إلى المادة 04 من نفس القانون نجدها تنص على أنه " يمنع تشييد كل بناية في أي تجزئة أنشأت وفقا لأدوات التعمير، إذا لم تنته بها أشغال الشبكات والتهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة.

يمكن تحديد إنجاز أشغال الربط بشبكات خاصة بأجزاء متباينة في رخصة التجزئة بطلب من صاحب التجزئة.

يجب أن يرفق ملف طلب رخصة البناء بشهادة الربط بالشبكات والتهيئة، تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وتثبت إتمام هذه الأشغال" .

وبالتالي يمكن القول بأنّ شهادة قابلية الاستغلال والتي اصطلح عليها المشرع أيضًا في القانون 08-15 بشهادة الربط بالشبكات تخول للمستفيد منها حق التصرف المادي في الأجزاء الناتجة عن عملية التجزئة والذي يكون عادة بالبناء عليها.([1])

[1]- أنظر القانون 08-15 السابق الذكر .

المطلب الثاني: التزامات المستفيد من شهادة قابلية الاستغلال.

في مقابل الحقوق التي ترتبها شهادة قابلية الاستغلال للمستفيد منها فهي أيضا ترتب في ذمته مجموعة من الالتزامات، ذلك أن عملية التجزئة يترتب عليها ظهور وحدات عقارية جديدة الأمر الذي يستلزم إعطاء رقم مساحي للأجزاء الناتجة في الأراضي الواقعة في مساحات ممسوحة وإنشاء بطاقات عقارية خاصة بها[1] أي ضرورة الالتزام باحترام قواعد الشهر العقاري الالتزام كما يلتزم المستفيد منها باحترام قواعد التهيئة والتعمير في إنجاز الأشغال هذا ما سنتناوله من خلال فرعين نتناول في الفرع الأول الالتزام باحترام قواعد الشهر العقاري وفي الفرع الثاني الالتزام باحترام قواعد التهيئة والتعمير في إنجاز الأشغال .

الفرع الأول: الالتزام باحترام قواعد الشهر العقاري.

بالرجوع إلى نص المادة 68 من المرسوم التنفيذي 76- 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم نجدها تنص على ما يلي : ان كل تعديل ما للعقار الذي ينطبق عليه الجدول الوصفي وإما لقطع الأرض، تتم معاينته بموجب عقد تعديلي للجدول الوصفي، مصحوب بمخطط ترفق نسخة منه بالوثيقة التي ينبغي إشهارها.

ويجب أن يصحح العقد التعديلي حسب الحالة، تعيين مجموع العقار أو ترقيم قطع الأرض وإذا كان التعديل يقتضي بتقسيم قطعة أرض وحتى إذا كان التقسيم لا ينتج إلاّ من تعديل حصة الملكية الموجودة في قطعة الأرض، فإنّ العقد التعديلي يمنح رقمًا جديدًا إلى كل جزء لقطعة الأرض المقسمة الذي يشكل كل واحد منها قطعة أرض متميزة.

وإن اتحاد عدة قطع أرض قصد تكوين قطعة أرض جديدة لا يمكن أن يكون موضوع إحداث قطعة أرض معينة برقم واحد إلاّ إذا كانت قطع الأرض غير مثقلة عند إشهار العقد التعديلي بحقوق أو تكاليف مختلفة ثم إشهارها في مجموعة البطاقات العقارية.....

[1]- راجع سطوطح غنية ، المرجع السابق الذكر، ص 98-99

ويجب أن يدرج هذا الجدول في الوثيقة التي ينبغي إشهارها" ، وعليه فإنّ عملية التجزئة تفرز وحدات عقارية جديدة تقتضي في نظام الشهر العيني تخصيص بطاقات عقارية جديدة لهذه الأجزاء وتنص في هذا الصدد المادة 23 من نفس المرسوم على أنه :" تحدث بطاقات قطع أراضي للملكية بالنسبة لكل وحدة عقاري موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده>> بالرغم من أن إجراء الشهر تخضع له رخصة إلاّ أن الوجود الفعلي لهذه الوحدات العقارية الجديدة تكلفه شهادة قابلية الاستغلال.([1])

الفرع الثاني: الالتزام باحترام قواعد التهيئة والتعمير في إنجاز الأشغال.

إن عملية تهيئة الأرض المجزأة من أجل استغلالها يجب أن يراعى فيها ما تقضي به قوانين العمران فهذه الشهادة تهدف إلى حماية المصلحة الفردية والجماعية كما أنها وسيلة لحماية الأراضي العمرانية من المضاربة بها ومن الاستغلال العشوائي التي قد تتعرض له.

كما أنّ رخصة التجزئة لا تحقق الهدف المرجو منها إلاّ بموجب شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة التي تثبت مدى مطابقة الأشغال وإتمامها، هذه الأخيرة التي تخضع في تسليمها إلى أدوات التهيئة والتعمير

وقد أولى المشرع اهتمامًا كبيرًا بكل ما يتعلق بالتهيئة العمرانية خاصة في المناطق الحضرية، حيث أن ترك هذا الأمر لحرية الأفراد أدى إلى تشتت وتوسع أفقي للمساكن والبنايات مع ضعف أو قلة التنسيق والتكامل فيما بينها، فجعلت من مجملها تكتلات عمرانية فقيرة غير منظمة وغير مهيكلة سواءً في إطارها المبني أو غير المبني وبأزقة ضيقة وملتوية والتي لا تسمح حتى بمرور سيارات الإسعاف أو المطافئ.

وكل هذا من شأنه أن يفقد المدنية الكثير من مقوماتها العمرانية ويحد من المجهودات التشريعية والتنظيمية التي تبذلها السلطات العمومية في سبيل ترقية مستوى المدينة وظيفيا وجماليا، الأمر الذي

[1]- أنظر المرسوم التنفيذي76-63 ، المؤرخ في 25-03-1976 ، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية العدد 30 سنة 1976

يُحمِل السلطات المحلية تبعات إدماج هذه التجزئات بإعادة أو إتمام تهيئتها بشق الطرق ومدها بمختلف الشبكات من ماء صالح للشرب وإنارة وتصريف المياه المستعملة الأمر الذي جعل المشرع يخضع عملية تجزئة الأراضي إلى رقابة إدارية من خلال شهادة قابلية الاستغلال التي تعكس مخططات التعمير على أرض الواقع في إطار التعمير الفردي للقضاء على عمليات التجزئة الفوضوية[1].

[1]- راجع كمال تكواشت، رخصة التجزئة في ظل المرسوم 15-19 ،جامعة الحاج لخضر باتنة، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، ص 424-425.

خلاصة الفصل:

من خلال ما تم عرضه في هذا الفصل يمكن القول بأن شهادة قابلية الإستغلال تتطلب إجراءات معينة للحصول عليها يمكن تقسيمها الى مرحلتين أساسيتن الأولى تتعلق بتحضير الطلب ويكون ذلك بتقديم المعني بالحصول على هذه الشهادة والذي قد يكون المالك أو موكله بتقديم هذا الطلب مرفق بملف معين أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي مقابل تسليم وصل للمعني ، ثم تتولى مصالح التعمير على مستوى البلدية بدراسة هذا الملف الذي يخضع لنفس كيفيات دراسة شهادة المطابقة ،

وبناءً على نتائج هذه الدراسة تأتي مرحلة الفصل في الطلب والذي قد يكون إما بقبول الطلب دون تحفظ وهنا وهنا يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي للمعني شهادة قابلية الاستغلال في أجل شهر من يوم إيداع الطلب وقد يكون القبول مصحوب بتحفظات فيمنح للمعني أجل لرفع هذه التحفظات ، أما في حالة الفصل برفض الطلب فإنه يكون للمعني حق الإعتراض على قرار الإدارة من خلال تقديم طعون إدارية يكون الأول على مستوى لجنة ولائية للتعمير والثاني أمام لجنة وزارية ، بالإضافة الى الحق في الطعن القضائي الذي يختص به القضاء الإداري .

أما بالنسبة لآثار شهادة قابلية الإستغلال فهي تثير العديد من المسائل القانونية فقد رتب عليها المشرع عدة آثار تتمثل في مجموعة من الحقوق للمعني بها فهي تخول له حق التصرف القانوني في الأجزاء الناتجة عن التجزئة بالبيع أو الكراء فقد ألزم المشرع وجود هذه الشهادة في هذا النوع من التصرفات تحت طائلة بطلانها ، كما تخول هذه الشهادة للمعني حق البناء على الأجزاء الناتجة ، في مقابل هذه الحقوق ترتب أيضا إلتزامات فهي تلزم المعني بضرورة إحترام قواعد الشهر العقاري .

الخاتمة

الخاتمة

في الأخير وعلى ضوء ما سبق تخلص إلى القول أن المشرع وبهدف تنظيم عملية تجزئة الأراضي باعتبارها جزء من أعمال البناء والتهيئة العمرانية ، فقد أوجد آلية لتجسيد فكرة الرقابة البعدية على أعمال التجزئة وهي شهادة قابلية الاستغلال التي نظمها المشرع تحت هذه التسمية في إطار المرسوم التنفيذي 15- 19 المتضمن كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها وقد كان لهذه الأخيرة وجود في ظل المرسوم التنفيذي 91- 176 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة وتسليم ذلك المعدل والمتمم بموجب المرسوم 09-307 تحت اسم شهادة النفع والتهيئة وقد حاولنا في بعض ما تقدم ذكره المقارنة بين أحكام هاتين الشهادتين.

من خلال الجناب المفاهيمي اتضح لنا أن المشرع لم يعط تعريفا لهذه الشهادة واكتفى بتوضيح أحكامها في حين تولى الفقه ذلك فتعرف هذه الشهادة بأنها عبارة عن قرار إداري صادر عن جهة مختصة هي رئيس المجلس الشعبي البلدي على وجه الحصر تثبت هذه الشهادة مطابقة أعمال التجزئة لأحكام رخصة التجزئة وهو ما نص عليه المشرع من خلال نص المادة 23 من المرسوم 15-19.

وقد أثارت الطبيعة القانونية لهذه الشهادة بعض الجدل الفقهي بين من يعتبرها قرار إداري وبين من يعتبرها عقد إداري، وقد خلصنا إلى القول بأنها قرارا إداريا ينطبق عليه ما ينطبق على القرار الإداري وهو ما يميز هذه الشهادة بالإضافة إلى أنه قرار انفرادي صادر عن جهة مختصة بهدف تحقيق فكرة الرقابة اللاحقة أو البعدية على رخصة التجزئة وهو ما يميزها عن شهادة المطابقة التي تحقق فكرة الرقابة اللاحقة على رخصة البناء غير أنه وباستقراء هذه الأحكام يمكن القول أنها لا تزال تنقصها الدقة في الضبط ولا تزال بعض أحكامها غامضة الأمر الذي إنعكس سلبا على تطبيقها على أرض الواقع فبالرجوع الى مسألة إزاميتها مثلا نجد أن المشرع لم يركز على هذه المسألة ووضعها على سبيل الإختيار خاصة الصياغة التي جاءت بها نص المادة (23) من المرسوم التنفيذي 15-19، يضاف غلى

ذلك عدم تحديد المشرع لكيفية تغطية مصارف التهيئة على إعتبار أن هذه المصاريف باهضة وغالبا ما يعجز المواطن على تسديدها فيفضل إجراء تجزئة فوضوية على أن يتحمل تلك النفقات .

أما فيما يخص الجانب الإجرائي لهذه الشهادة فهو لا يختلف عن باقي الرخص والشهادات فيتم أولا إيداع طلب للحصول عليها وفق نموذج محدد ، حيث يرفق هذا الطلب بملف ثم تأتي مرحلة دراسة الطلب دراسة قانونية على مستوى المكتب ثم مرحلة الدراسة الميدانية من طرف لجنة مختصة ثم يتم الفصل في الطلب إما بالقبول بتحفظات ويمنح للمعنى أجل لرفع هذه التحفظات أو يكون الفصل بالقبول بدون تحفظات وفي حالة رفض الإدارة أو سكوتها فإنه يكون للمعنى الحق في الاعتراض والطعن الذي يكون على مستوى لجنة ولائية ، وفي حالة سكوت هذه الأخيرة فيكون له الحق في طعن ثاني على مستوى لجنة وزارية، ما يكمن قوله بخصوص تنظيم الجانب الإجرائي لهذ الشهادة فقد وفق المشرع في بعض ما ذهب إليه خاصة فيما يخص آجال الحصول عيها التي أصبحت معقولة مقارنة بالمرسوم الملغى وكذلك مسألة الحصول عليها على مراحل يمكن إعتبارها نقطة ايجابية .

أما بالنسبة لآثار هذه الشهادة على المعني فهي ترتب له مجموعة من الحقوق والالتزامات لعلّ أهمها حق التصرف في الأجزاء الناتجة عن التجزئة سواءًا تصرف قانوني بالبيع والكراء أو التصرف القانوني المادي الذي يكون بالبناء عليها كي تلزم هذه الشهادة صاحبها باحترام قواعد الشهر العقاري. أما الوجود الفعلي لهذه الأجزاء فتضمنه شهادة قابلية الاستغلال، وتساهم بهذه الشهادة بشكل فعال في تجسيد احترام أدوات التهيئة والتعمير فشهادة المطابقة تتحرى مدى مطابقة هذه الشهادة لأحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي لكن على الرغم من ذلك لا زال الواقع يشهد عكس ذلك فمعظم أعمال التجزئة تتم دون الحصول على هذه الشهادة بل في أحيان أخرى تتم حتى دون الحصول على رخصة التجزئة التي تمثل الترخيص المسبق ،كل هذا أثر سلباً على التهيئة العامة خاصة في المناطق الحضرية التي باتت تشهد ضيق في الممرات والطرق وغياب شبكات الصرف الصحي ، شبكات التوصيل بالطاقة ... وغيرها الكثير من مشاكل التهيئة .

النتائج:

- يمكن القول بأن شهادة قابلية الاستغلال حديثة العهد بالتنظيم مقارنة مع باقي رخص وشهادات التعمير.

- خصها المشرع بتسميات مختلفة لكن دائما بهدف تنظيم حركة البناء والتوسع العمراني من خلال الرقابة أولا على أعمال التجزئة التي تضمن التهيئة السليمة التي تسمح بإنجاز بناء سليم .

- نلاحظ ايضا دقة المشرع في تنظيم إجراءات الحصول عليها ومنحه للمعني حق الاعتراض في حالة تعسف الادارة وكذلك ضبطه لآجال هذه الإجراءات والتي يمكن وصفها بالمعقولة .

- رتب المشرع على شهادة قابلية الاستغلال العديد من المسائل القانونية خاصة لما يتعلق الأمر بالتصرف في الأجزاء الناتجة عن التجزئة .

التوصيات:

رغم تنظيم المشرع لهذه الشهادة الا ان تطبيقها من الناحية العملية لا زال يراوح مكانه وهذا راجع لغياب صفة الإلزام والجزاء في صياغة النصوص المتعلقة بها وبالتالي أصبحت أقرب الى التوصية منها الى القاعدة القانونية، وعله نقترح ترتيب جزاءات عند مخالفة أحكامها وكذلك التأكيد على إلزاميتها كما نقترح إدراجها ضمن القانون الأساسي للتهيئة والتعمير 90 – 29 ، وبما أن نفقات التهيئة تثقل كاهل المعني بها نقترح مساهمة الدولة في هذه النفقات .

الملاحق

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 وشهج) :.....

.....

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

..... في .....

قرار يتضمن رخصة التجزئة

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

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

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

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم رخصة التجزئة طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار، ويخضع ذلك للتحفظات الآتية :
.....
.....
.....
.....

المادة 2 : تتمثل العناصر الناتجة عن رخصة التجزئة ومساحاتها في :
.....
.....

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

المادة 4 : تعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية :
- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة لمدة ثلاث (3) سنوات، ابتداء من تاريخ تبليغ القرار،
- إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معدّ من طرف مكتب الدراسات الذي يحدد آجال إنجاز الأشغال، وبعد تقييم وتقدير السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة.

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

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

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

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

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

المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة 10 : تنشر السلطة التي وافقت على تجزئة قطعة الأرض، على نفقة صاحب الطلب، القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/
الوالي/
وزير السكن والعمران والمدينة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

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

..... في .....

قرار يتضمن شهادة قابلية الاستغلال

(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) بـ.....
بخصوص أشغال :.....
بمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى القرار رقم.....المؤرخ في..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ .....
وبمقتضى رخصة التجزئة المسلمة تحت رقم .....بتاريخ .....
وبمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف .....تحت رقم .....
بتاريخ .....

يقرر ما يأتي :

مادة وحيدة : تسلم شهادة التهيئة التي تثبت مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها الآتية :
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

قائمة المراجع

قائمة المراجع

أولا- قائمة الكتب.

1-عمار عوابدي، القانون الإداري، الجزء الثاني (النشاط الإداري)، الطبعة السادسة، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، سنة 2014.

2- فؤاد مهنا، القانون الإداري العربي، المجلد الثاني، الطبعة الثانية، الإسكندرية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1967.

3- صافية إقلولي أولد رابح، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية، بدون رقم الطبعة، الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، سنة 2014.

4- حمدي باشا عمر، زروقي ليلى، المنازعات العقارية ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، سنة 2014.

ثانيا : قائمة الرسائل والمذكرات العلمية .

1- كمال محمد الامين ، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء ، اطروحة دكتورة في علوم القانون العام ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة ابي بكر بلقايدي تلمسان 2015 -2016.
2- سطوطاح غنية ، رخصة التجزئة في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، كلية الحقوق جامعة المدية ، سنة 2011-2012 .
3- نذير خذري ، محمد داودي ، مخططات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، جامعة محمد بوضياف المسيلة ، سنة 2016 .
4- أدرار فتيحة ، ايت عزوز يسمينة ، النظام القانوني لرخصة التجزئة مذكرة لنيل شهادة الماستر ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، سنة 2016 2017.

رابعا- قائمة المقالات العلمية والمواقع الإلكترونية.

1- تكواشت كمال، رخصة التجزئة في ظل المرسوم 15-19 جامعة الحاج لخضر باتنة، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، بدون سنة.

2- مكي حشمة ، الضوابط القانونية المحدثة للتجزئة العقارية في ظل المرسوم 15-19 ، مجلة المفكر العدد15 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، بسكرة ، 2016-2017 .

3- دوبي بونوة جمال، الأحكام القانونية والتنظيمية لرخصة البناء ورخصة التجزئة في تشريعات التعمير والبناء الجزائري، مجلة البناء والتعمير، المجلد 2، العدد 4، سنة 2018.

4-حجوج كلثوم، رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة طبقا للمرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الثامن، جامعة البليدة 2، سنة 2019.

3- الموقع الإلكتروني htt://www .lkeria.com إجراءات منح شهادة المطابقة ، تمت زيارة الموقع بتاريخ 06-03-2020 .

رابعا : قائمة المحاضرات .

- مجاجي منصور ، محاضرات في التهيئة والتعمير ، ملقاة على طلبة السنة أولى ماستر تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة المدية ، سنة 2018-2019 .

خامسا : قائمة النصوص القانونية والتنظيمية .

1- القانون رقم 90-29 ، المؤرخ في 01-12-1990 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير ، الجريدة الرسمية العدد 52 ، المؤرخة في 01-12-1990 .
2- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25-02-2008 ، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، الجريدة الرسمية العدد 84 سنة 2008 .
3- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 03-08-2008 ، المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها الجريدة الرسمية العدد44 المؤرخة في 20-08-2008 .
4- القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17-02-2011 ، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الجريدة الرسمية العدد14 المؤرخة في 06-03-2011 .
5- المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976 ، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية العدد 30 سنة 1976 .

6- المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 25-05-1991 ، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ، ورخصة التجزئة وشهادة المطابقة ورخصة الهدم الجريدة الرسمية العدد 26 المؤرخة في 25-05-1991 .

7- المرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 22-09-2009 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 91-1976 ، الجريدة الرسمية االعدد 55 .

8- المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 ، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، الجريدة الرسمية العدد 07 ، المؤرخة في 12-02-2015 .

الفهرس

الفهرس:

المحتويات	الصفحة
شكر إهداء.....	-
مقدمة.....	01
الفصل الأول: مفهوم شهادة قابلية الاستغلال وإجراءاتها	
المبحث الأول: مفهوم شهادة قابلية الاستغلال.....	08
المطلب الأول: التعريف بشهادة قابلية الاستغلال	09
الفرع الأول: تعريف شهادة قابلية الاستغلال.....	09
الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لشهادة قابلية الاستغلال	10
المطلب الثاني: خصائص شهادة قابلية الاستغلال وتمييزها عن شهادة المطابقة	11
الفرع الأول: خصائص شهادة قابلية الاستغلال	11
الفرع الثاني: تمييزها عن شهادة المطابقة	13
المبحث الثاني: نطاق تطبيق شهادة قابلية الاستغلال	14
المطلب الأول:النطاق المكاني والشخصي لتطبيق شهادة قابلية الاستغلال	14
الفرع: النطاق المكاني	14
الفرع الثاني : النطاق الشخصي.....	15
المطلب الثاني: النطاق الموضوعي	17
الفرع الأول : تطبيق شهادة قابلية الاستغلال بالنسبة لأحكام رخصة التجزئة.....	17
الفرع الثاني: تطبيق شهادة قابلية الاستغلال بالنسبة لرخصة البناء.....	19
خلاصة الفصل.....	21
الفصل الثاني: إجراءات الحصول على شهادة قابلية الاستغلال و آثارها	
المبحث الأول: إجراءات الحصول على شهادة قابلية الاستغلال	24

الفـــــــــــهرس

المطلب الأول : مرحلة تحضير الطلب	24
الفرع الأول: تقديم الطلب	24
الفرع الثاني: دراسة الطلب	26
المطلب الثاني: مرحلة الفصل في الطلب.....	27
الفرع الأول: الفصل بقبول الطلب.....	28
الفرع الثاني : الفصل برفض الطلب	29
المبحث الثاني: آثار شهادة قابلية الاستغلال	31
المطلب الأول: حقوق المستفيد من شهادة قابلية الاستغلال	31
الفرع الأول: الحق في التصرف القانوني.....	32
الفرع الثاني : الحق في التصرف المادي في الأجزاء الناتجة.....	34
المطلب الثاني : إلتزامات المسستفيد من شهادة قابلية الاستغلال	35
الفرع الاول : الالتزام باحترام قواعد الشهر العقاري.....	35
الفرع الثاني: الالتزام باحترام قواعد التهيئة و التعمير في إنجاز الأشغال	36
خلاصة الفصل.....	38
الخاتمة.....	40
الملاحق.....	45
قائمة المراجع.....	49
الفهرس.....	53